

Årsstämma

2019

Kallelse till årsstämma
Dagordning
Information om Röstlängd och Närvarohantering
Årsredovisningen
Revisionsberättelse
Budgetförslag
Framställningar och Motioner

Kallelse till årsstämma

Medlemmar i Åby Nordgård Samfällighet org.nr 716408–4605, kallas härmed till ordinarie årsstämma, onsdagen den 25:e september 2019 kl. 18:30 på Åby Arena ”Mat & Möte” 1.a plan en våning upp.

Upprättande av röstlängd startar kl. 18:00.

Dagordning

1. Stämman öppnas av styrelseordförande
2. Prövning, har mötet kallats enligt stadgarna
3. Fastställande av röstlängd och närvaroförteckning
4. Val av ordförande och sekreterare för stämman
5. Val av två justerare, tillika rösträknare
6. Fastställande av dagordning
7. Årsredovisning och revisoremas berättelser
8. Ansvarsfrihet för styrelsen
9. Budgetförslag för 2019/2020
10. Ersättning till styrelsen och revisorema
11. Framställningar från styrelsen och motioner
12. Valberedningens presentation av styrelsemedlemmar
13. Val av styrelse, ordförande, ledamot och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Plats för stämmoprotokollets tillgänglighet
17. Övriga Frågor (ej beslutande frågor)
18. Stämman Avslutas

Information om Röstlängd och Närvarohantering

Kompletta regler finns i Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Läs noga igenom nedanstående och förbered med eventuell(a) fullmakt(er).

Den som inte betalt förfallen medlemsavgift får delta i förhandlingarna men inte utöva rösträtt på stämman. Avgiften för innevarande månad förfaller normalt till betalning efter årsstämman.

Registrering

Vid ankomst till stämman sker registrering för upprättande av röstlängd och utdelning av röstkort.

Ange adress och namn samt uppvisa eventuell(a) fullmakt(er).

Medlem

Medlem kan vara en eller flera privatpersoner eller en juridisk person (t.ex. företag eller förening). Röstberättigad medlem har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en (1) röst vid stämman.

Fullmakter och ombud

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. Vem som helst kan vara ombud för en fastighet, inte bara medlemmar.

- Om en person är ensam ägare till fastigheten kan vederbörande rösta själv eller via ombud genom fullmakt.
- Om flera personer är ägare måste en av delägarna företräda övriga ägare vid stämman genom fullmakt(er) från alla övriga ägare. Om alla delägare samtidigt är närvarande vid registreringen och eniga om vem som ska utöva rösträtten, ersätter detta skriven fullmakt.
- Den som genom fullmakt(er) företräder övrig(a) ägare kan dessutom vara ombud för en annan fastighet.
- Om en juridisk person är ägare ska den som företräder ägaren styrka att denne har teckningsrätt, t.ex. genom aktuellt registreringsbevis eller föreningsbeslut.
- Om röstning sker med ombud ska fullmakt finnas från samtliga ägare.

Registreringen kommer att ta tid. Så kom gärna i god tid.

Årsredovisning

för

Åby Nordgård Samfällighetsförening

716408-4605

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Styrelsen för Åby Nordgård Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–07–01 – 2019–06–30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har förvaltat samfällighetens tillgångar

Fört redovisning över föreningens räkenskaper

Fört förteckning över delägande fastigheter, deras andelstal och ägare

- Föreningen har nytt TV och bredbandsavtal. På föregående årsstämma beslutades det att säga upp avtalet med ComHem. På extrastämman beslutades att teckna nytt avtal med ComHem där TV, bredband och telefoni sedan den första juli numera ingår i samfällighetsavgiften.
- Till följd av nya "Fiberavtalet" så har tre el-abonnemang som drev det analoga TV-nätet sagts upp.
- Enligt föregående årsstämma har styrelsen på stämmans begäran gjort en systemrevision som medlemmar tagit del av.
- Till stor del genomfört åtgärder på föreningens gemensamma grönområden.
- Projekt Grårör drog igång innan sommaren och vi är på god väg.
Bra jobbat alla! Utan er samarbetsvilja hade vi aldrig kommit så här långt.
- Under verksamhetsåret har dräneringsprojektet äntligen slutförts och därmed kan vi presentera en sammanställning av kostnader kring dräneringsprojektet.

	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	Totalt
Dränering runt huskropp	473 455	5209 159	2089 179	1537 733	186 640	9496 166
ÄTA	125 361	1501 028	15 625	156 211	0	1798 225
Rivning/Återställning	71 810	1707 283	613 637	160 168	56 000	2608 898
Gemensamma kostnader	20 516	120 857	190 762	143 732	259 161	735 028

Kostnad för dränering per andel blev totalt 64 600 sek och 5 000 kr i gemensamma kostnader. Av dessa 5 000 är endast 3 237 sek förbrukat. 1 763 sek är avsatt för framtida kostnader. Gemensamma kostnader innebär bortforsling av material, återställning av gemensamma grönområden och dylikt.

Rivning och återställning har varit en het diskussion och många tolkningar har gjorts.

Idag har vi facit i hand och vet att rivning/återställning har kostat oss totalt 2 608 898 sek

Detta innebär 17 748 sek per andel. Förslag för hur vi ska gå vidare kommer att framställas av styrelsen för stämman att ta beslut.

Under kommande verksamhetsår skall vi fortsatt se över samfällighetens gemensamma gräsytor.

Se över asfaltgången på Travtränargatan och övrig växlighet som föreningen ansvarar för.

Återigen föra diskussioner med Mölndals kommun om asfaltgångarna. Slutföra projekt Grårör.

Påbörja översyn av plankor vid parkeringsplatserna.

Medlemsinformation

Samfällighetens medlemmar är fastighetsägare till 120 fastigheter på Travtränar-, Seldon-, Sadel- och Ridlärargatan, samt 27 fastigheter på Måldomargatan. Föreningen har sitt säte och verkar i Mölndal.

Förslag till disposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående överskott (kronor):

Balanserad Överskott	2 007 698
årets överskott	191 599
	2 199 297
Överföres till Underhållsfond	2 199 297
	2 199 297

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultatrapport

Åby Nordgård samfällighet
Räkenskapsår: 180701-190630

Konto	Namn	Period
INTÄKTER		1807–1906
Medlemsavgifter		
3210	Drift	3 792 600 kr
3230	Extra Värme	11 652 kr
3261	GA-2	32 400 kr
3262	Garage	212 400 kr
3263	Motorvärmare	44 400 kr
3290	UH-Fond	2 134 440 kr
3310	Extra P-platser	46 875 kr
Delsumma		6 274 767 kr
Övriga intäkter		
3740	Öres- och kronutjämning	2 kr
3781	Påminnelseavgift	600 kr
3790	Övriga intäkter	1 156 kr
Delsumma		1 758 kr
SUMMA INTÄKTER		6 276 525 kr

KOSTNADER

Drift och Underhåll		
5012	Driftsel	- 22 229 kr
5014	Underhåll Värme och Vatten	- 21 875 kr
5016	Värmeenergi	- 1 528 339 kr
5018	Systemgenomgång	- 75 275 kr
5019	VUC Div. kost	- 3 000 kr
5021	Vatten- & Värmekranar nya	- 18 332 kr
5022	Vattenförbrukning	- 506 264 kr
5030	Dagvattenbrunnar	- 26 838 kr
5031	Dränering runt huskropp	- 1 537 733 kr
5033	Pumpanordningar Dränering	- 129 372 kr
5034	Pumpanordningar El	- 3 607 kr
5038	Rivning/Återställning Dränering	- 160 168 kr
5039	Gemensamma kostnader Dränering	- 143 732 kr

5050	Garage elförbrukning	-	15 662 kr
5061	Gräsklippning	-	65 543 kr
5063	Snöröjning	-	94 374 kr
5065	Div. trädgård	-	202 931 kr
5070	EL-tv och fibernätverk	-	7 808 kr
5072	TV-nät och fibernät underhåll	-	85 439 kr
5082	Motorvärmare El	-	19 143 kr
5083	Motorvärmare och kablage	-	9 774 kr
5093	Underhåll tak & plåtdetaljer	-	3 950 kr
5112	El-GA2 Måldomargatan	-	12 542 kr
6010	Avsättning UH-Fond	-	2 134 440 kr
6050	Årets förnyelse/investeringar		2 016 176 kr
6100	Styrelsens o Kontorskostnader	-	14 128 kr
6200	Förvaltning FP	-	52 853 kr
6212	Mobiltelefon	-	1 925 kr
6230	Hemsida	-	450 kr
6300	Försäkring	-	22 050 kr
6570	Bankkostnader	-	1 156 kr
Delsumma		-	4 904 756 kr
Arvoden			
7240	Styrelsearvoden	-	202 583 kr
7510	Kostnad sociala avgifter	-	61 535 kr
Delsumma		-	264 118 kr
Avskrivningar			
7830	Avskrivningar på investeringar	-	536 423 kr
Delsumma		-	536 423 kr
Finansiella kostnader			
8400	Räntekostnad (lån Swedbank)	-	379 629 kr
Delsumma		-	379 629 kr
SUMMA KOSTNADER		-	6 084 926 kr
Årets överskott			191 599 kr

Balansrapport

Åby Nordgård samfällighet

Räkenskapsår: 1807–1906

Konto	Namn	UB 1906
TILLGÅNGAR		
Investeringar		
1115	Föregående års investeringar	14 076 505 kr
1116	Årets investeringar	2 016 176 kr
1229	Avskrivning av Investeringar	- 536 423 kr
Delsumma		15 556 259 kr
Omsättningstillgångar		
1510	Kundreskontra FP	16 275 kr
1613	Billecta BG Inbetalningar	- 365 103 kr
1700	Förskottsbetalning	10 194 kr
1930	Checkräkningskonto	1 644 797 kr
Delsumma		1 306 163 kr
SUMMA TILLGÅNGAR		16 862 422 kr
SKULDER		
Eget kapital		
2098	Överskott föregående år	- 2 007 698 kr
2099	Årets överskott	- 191 599 kr
Delsumma		- 2 199 297 kr
Långfristiga skulder		
2300	Lån Swedbank	- 6 405 000 kr
2301	Lån från UH-Fond	- 7 823 340 kr
Delsumma		- 14 228 340 kr
Kortfristiga skulder		
2440	Leverantörsskulder	- 425 574 kr
2710	Personalskatt	- 4 499 kr
2730	Lagstadgade sociala avgifter/löneskatt	- 4 712 kr
Delsumma		- 434 785 kr
SUMMA SKULDER		- 16 862 422 kr

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Styrelsemedlemmar

Sahar Asgaroulady
Ordförande/Ledamot

Frank Caprin
Ledamot

Robert Bengtsson
Ledamot

Sebastian Ryberg
Suppleant

Jan Johansson
Revisor

Elisabeth Schéle
Revisor

Claes Arhusen
Revisorssuppleant

Amir Kadic
Valberedning

Liselott Caprin
Valberedning

Not 3 Tillgångar

Anläggningstillgångar

14 076 505 sek är investering/förnyelse i samfälligheten gemensamma anläggningar föregående år.
Årets investering/förnyelse är 2 016 176 sek. Tillämpad avskrivningstid är 30 år.
Årets avskrivning 536 423 sek

Omsättningstillgångar

Likvidamedel 1 644 797 sek på banken, av dessa är 365 103 sek förskottsbetalningar från medlemmar bokade som Billecta BG inbetalningar. Fordran på medlemmar 16 275 sek och förskottsbetalning till leverantör 10 194 sek.
Summa omsättningstillgångar uppgår till 1 306 163 sek

Not 4 Långfristiga skulder

Lån och UH-Fond

Ursprungligt lån på 7 000 000 sek av Swedbank har amorterats ner till 6 405 000.

Lån på 7 823 340 sek från UH-Fonden har bokförts som långfristigt lån.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Möndal den 7 september 2019



Sahar A Olady

Ordförande och Ledamot



Frank Caprin

Ledamot



Robert Bengtsson

Ledamot

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Åby Nordgårds Samfällighetsförening. Organisationsnummer 761408-4605

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Styrelsen ansvarar för räkenskaperna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har utfört revisionen i enlighet med god redovisningssed i Sverige innebärande att vi med hög men inte absolut säkerhet försäkrat oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar granskning av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna liksom att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat för oss förelagda handlingar för bedömning om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller handlat i strid med stadgar och lagar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att stämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar årets resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Möln dal den 2019-09-08

Jan Johansson

Elisabet Schéle

Förslag till Budget 2019–2020

	2017–2018	2018–2019	2019–2020	Differens
Drift	1 910 kr	2 150 kr	2 100 kr	- 50 kr
TV och fiber	- kr	- kr	200 kr	200 kr
GA-2	100 kr	100 kr	100 kr	- kr
Garage	300 kr	300 kr	100 kr	- 200 kr
Motorvärmare	50 kr	50 kr	50 kr	- kr
UH-Fond	1 150 kr	1 210 kr	1 350 kr	140 kr
Extra P-plats	75 kr	75 kr	75 kr	- kr

Föreningens driftskostnader har minskat.

Samfälligheten betalar för TV och fiber genom rabatterad samfakturerings, andelskostnaden faktureras tillsammans med medlemsavgiften.

Garage får ej ha egen verksamhet enligt vårt anläggningsbeslut, därmed måste kostnaden delas på alla medlemmar. Garagebrukaren betalar den faktiska driftkostnaden. Detta minskar garageavgiften och skapar möjligheten för att utöka antal garage vid intresse.

Vid förslag av budget för 2017–2018 fick styrelsen bifall/accept att vid behov utöka föreningens lån med 3 miljoner kr. Vi har inte behövt verkställa detta. Dock måste vi ha den med i beräkningarna då det kan behövas för att säkra upp föreningens likviditet.

Detta på grund av avsaknad av långsiktig underhållsplan och därmed brist på fonderade medel och ett kraftigt underhållsbehov. Vi föreslår därmed en höjning på 140 sek ämnad UH-Fond för att ersätta våra likvida behov och komma längre ifrån uttag av nya lån.

Styrelsen har kommit fram till detta resultat med hjälp av de beräkningar som ni kan ta del av på webbplatsen. <https://abynordgardsamf.se> eller fråga styrelsen för utskick.

Om budget antas av stämman kommer intäkter för året 2019–07 till 2020–06 se ut så här:

Intäkter (2019-07 - 2020-06)	Andel	Totalt
Drift / GA-1	147	3 704 400
TV och fiber	147	352 800
Extra Värme		7 728
GA-2 underhåll + el	27	32 400
Garage inkl. El	60	72 000
Motorvärmare inkl. El	74	44 400
Föreslagen fondavsättning 1350 kr	147	2 381 400
Extra P-plats	56	50 400
Totalt		6 645 528

Motioner och framställan från styrelsen:

Motioner:

- #1 Mandatperiod och utbildning av revisorer
- #2 Staket på samfällighetens mark, Sadelgatan 4A
- #3 Motion om betalningsvillkor vid samfällighetens fakturering
- #4 Amortering banklån o vår underhållsfond
- #5 Tidpunkt för utdelning av årsredovisning
- #6 Information om datum/plats för årsstämman
- #7 Avskrivningstakt dräneringsprojektet

Motion # 1: Stig Eriksson, Ridlärargatan 8E

Datum 2019 08 31

Mandatperiod:

I dag väljs 2 revisorer med en mandatperiod av 1 år.

Ett problem är att det gått 3 månader av verksamhetsåret när valet sker i slutet av september. Det innebär att båda revisorerna kan missa möjligheten att följa styrelsens arbete under juli – September

Förslaget är, att stämman beslutar, att de ordinarie revisorerna väljs med en mandatperiod av 2 år. Det sker val av 1 revisor på 2 år varje årsstämma.

Då är minst 1 revisor aktiv hela verksamhetsåret.

Utbildning av revisorer:

Att vara revisor i en förening är ett mycket ansvarsfullt uppdrag. Det innebär att granska styrelsens förvaltning av samfällighetens olika anläggningar. Se nedan.

Ett viktigt påpekande är att en revisor inte kan få ansvarsfrihet på samma sätt som styrelsen.

Därför bör föreningen tillse att revisorerna har nödvändig kunskap i ämnet.

Förslaget är att stämman beslutar att styrelsen skall ge revisorerna möjlighet att få erforderliga kunskaper i ämnet med utbildning/kurser. En första start kan vara att styrelsen inhandlar litteratur i ämnet till styrelseledamöter och revisorer.

Exempelvis: Revision i föreningar – en handbok. Praktisk handbok för revisorer och styrelse

Kan köpas på nätet: www.bjornlunden.se/bocker/revision-i-foreningar_5612

Styrelsen väljer att inte ta med inkopierat innehåll i motionen som refereras från boken, för att medgivande från upphovsmannen (upphovsrättsskyddat) saknas.

Styrelsen vill förtydliga att påstående i denna motion INTE stämmer. Mandattiden för förtroendevalda är från en årsstämma till nästa årsstämma. Det står i stadgarna.

Att arbeta för föreningen är och har alltid inneburit, att vara påläst, veta vilket regelverk och vilka mandat som gäller.

Dock är detta arbete på lekman-nivå, det vill säga att man inte behöver vara utbildad eller ha examina, legitimation för föreningsarbetet.

Motionärens nedlåtande attityd är en stor besvikelse för de som engagerar sig i föreningsarbetet, vill även tillägga att styrelseledamot eller revisor är ett ansvarsfullt arbete och de som utför detta är

pålästa och engagerade.

Alla kan förmodligen bli klokare av att studera, detta välkomnas, men kunskapsnivån kan inte kontrolleras av någon.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen, förlita sig på föreningen stadgar i avseende mandattid och förlita sig på stämmans väljer revisorer som har intresse och engagemang.

Motion # 2: Sebastian Ryberg, Sadelgatan 4A

Datum 2019 08 21

Staket på samfällighetens mark, Sadelgatan 4A

Vi skulle vilja ha stämmans godkännande för att bygga nytt staket runt vår tomt.

I dagsläget nyttjar vi samfällighetens mark på framsidan, men planerar alltså att höja och förlänga staketet längs med kortsidan och ner till baksidan.

Styrelsen har inget att erinra i frågan, att göra byggnationer på föreningens mark kräver genom anläggningsbeslutet lov från stämman.

Om bygglov eller andra regelverk finns i kommunen ska dessa naturligtvis beaktas. Överlåter till stämman att avgöra detta.

Styrelsen vill förtydliga att här är en förfrågan att inhägna mark mellan gångväg och egen tomtgräns. Detta är gjort tidigare av många medlemmar. En förutsättning är att ytan sköts på ett tillfredsställande sätt.

Motion # 3: Thomas och Åsa Hellberg

Datum 2019 08 28

Motion om betalningsvillkor vid samfällighetens fakturering

BAKGRUND

Ändringen av samfällighetsföreningens fakturarutiner under sommaren har kommit att resultera i sena fakturor från föreningen till dess medlemmar, vilket gett dem kort tid att hantera och betala fakturorna från samfällighetsföreningen.

Bland vissa medlemmar har detta även skapat oro kring hur betalning kommer att ske, och om fakturor kommer att behöva betalas flera gånger.

För att ge föreningens medlemmar en tydlig och förutsägbar fakturahanteringsprocess föreslår vi att föreningen framöver tillämpar betalningsvillkor på 30 dagar, så att oavsett vilken typ av faktura man valt (pappers eller e-post) alltid har god tid på sig att betala sin faktura.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samfällighetsföreningen beslutar att vid fakturering till dess medlemmar tillämpa betalningsvillkor på 30 dagar, från fakturadatum.

Samfällighetsföreningen beslutar även att fakturorna ska distribueras till medlemmarna (i pappers- eller digital form) omgående efter att fakturorna upprättats.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Styrelsen vill förtydliga att rutinen är nästan såsom er motion beskriver med små skillnader. Avin skickas ut den förste i månaden, med 28 dagar betalningstid. Ni vill ha 30 dagar. Att ändra aviseringar är görbart men vi vill också förklara att vi haft problem vid uppstarten, detta har varit orsak till sena utskick och påminnelser. Vi är på rätt väg då fler väljer Autogiro och e-post aviseringar. Vår ambition är att automatisera utskicken för omgående leverans av avi till medlemmarna. Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen då styrelsens arbetssätt är snarlikt.

Motion # 4: Torulf Rutgersson

Datum 2019 08 31

Amortering banklån o vår underhållsfond

När denna motion skrivs har jag ännu ej tillgång till verksamhetsåret 2018/2019's Årsredovisning innehållande balansräkning med information om våra tillgångar och skulder. Ej heller resultaträkningen eller förslag till budget för 2019/2020.

Vi har idag skulder till Swedbank och till oss själva via Underhållsfonden.

1) Jag vill föreslå stämman att ta beslut om att vi år för år på stämman gör en bedömning av möjligheten att reducera vår externa låneskuld och beslutar om amorteringsnivå för det kommande året. Vi bör ta beslut att sträva efter att reducera det externa banklånet.

2) Vi har ju också ett internt lån, där vi via Underhållsfonden av oss själva har lånat resterande medel för att täcka bl.a. genomförd dränering.

Förslag att vi gör en årlig bedömning av avsättningen till vår Underhållsfond. I realiteten är det en avbetalning till skulden till oss själva och blir en fond i dess rätta bemärkelse först då skulden är betald.

Vi har under de gångna åren satt av en hel del till vår underhållsfond, som vi har utnyttjat för att täcka kostnader. Samtidigt har vi färdigställt ett ekonomiskt tungt dräneringsprojekt, grårörsbyten genomförs och andra projekt väntar. En del sker snart och andra på längre sikt.

a) Förslag att styrelsen inför Årsstämman årligen informerar om vilka projekt som planeras och dess kostnader samt att stämman diskuterar och tar beslut om nivån för avsättning till Underhållsfonden för det kommande året baserat på detta kostnads- och investeringsunderlag och amortering till oss själva.

b) Förslag att Underhållsfondens skuldkonto som i föregående års ekonomiska redovisning hette "2160 UH-fond" och låg under så kallade Obeskattade reserver byter kontonummer och flyttas till Långfristiga skulder där lånet till Swedbank finns. Då framgår det tydligare för medlemmarna att det inte är en fond med positivt värde utan en skuld till oss själva. När Underhållsfonden i framtiden blir positiv flyttas den till våra Tillgångar.

a) Styrelsen vill förtydliga att detta är inget som stämman kan ta ett beslut om utan att ta hänsyn till lagar och skyldigheter.

Den 1 januari 1990 infördes i 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) skyldighet för samfällighetsförening att avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggning.

Detta har förbisetts ända fram till budgetförslag 2016/2017 där fonderingar framgår och är underlag till budgetförslag. Avsaknad av fondering till underhåll och förnyelseplan har bidragit till likviditetsbrist som i sin tur har belastat oss med en räntekostnad.

Vill förtydliga att lösningen "lån från UH-Fond" innebär en besparing på ca 325 000 sek i årlig räntekostnad. På detta sätt undvika ytterligare höjning av driftkostnader på 373 sek per månad och andel.

b) Styrelsen vill förtydliga att alla 2 konton är skuldkonton, därav minus tecknet framför beloppet. Styrelsen förlitar sig på revisorerna, och de auktoriserade revisorer som kontaktats vid frågor.

Det var styrelsens förslag att flytta summan till konto 2301, för att hamna strax under lån från Swedbank för bättre översyn.

Om motionären inte lämnat stämman hade han fått höra styrelsens förslag som hade varit i linje med hans förslag redan föregående år.

Styrelsen föreslår stämman att avslå denna motion.

Motion # 5: Torulf Rutgeresson

Datum 2019 08 31

Tidpunkt för utdelning av årsredovisning

TIDPUNKT FÖR UTDELNING AV ÅRSREDOVISNING.

För att medlemmarna i god tid inför sista datum för inlämning av motioner för det kommande verksamhetsåret (31 augusti) skall ha tagit del av styrelsens information om det avslutade året, föreslås stämman att ta beslut om att Årsredovisningen årligen skall vara utdelad till de boende innan 24 augusti.

De motioner som kommer in utdelas till de boende senast 14 dagar innan Årsstämman.

Styrelsen kan endast förbinda sig till att dela ut Årsredovisningen när revisorerna godkänt genom revisionsberättelse. Enligt stadgar är denna datum senast tre veckor före ordinariestämman.

Styrelsen föreslår stämman att avslå denna motion.

Information om datum/plats för årsstämman

För att de boende skall kunna planera sin närvaro på Årsstämman bör information om datum och mötesplats informeras i Nordgårds-Nytt och via webbsidan innan 01 augusti varje år.

Kallelsen skall enligt stadgar delas ut senast 14 dagar innan stämman. Styrelsen kan inte gå ut med datum och plats innan det är bestämt.

Styrelsen föreslår stämman att avslå denna motion.

Avskrivningstakt dräneringsprojektet

I föregående års Årsredovisning (för perioden 2017/2018) gjordes ingen avskrivning av de investeringar (främst dräneringen) som hade genomförts innan 30 juni 2018. Beloppet var då drygt 14 miljoner kronor.

I den utdelade Förvaltningsberättelsen för 2017–2018 föreslog styrelsen (sid 7) då att avskrivning skulle påbörjas först under verksamhetsåret 2018/2019 och skrivas av under 15 år.

Enligt protokollet från Årsstämman (§7) informerade styrelsen istället om att "Den totala dräneringskostnaden blir max 10 mkr. Projektet kommer att ha en avskrivningstid på 30 år."

Årsstämman tog alltså ej något beslut vad gäller avskrivningstakten på dräneringskostnaderna.

1) Då jag, när jag skriver detta, ännu inte vet vilket belopp som tagits upp i vår ekonomiska redovisning, vill jag föreslå stämman att besluta om att skriva av (fördela kostnaderna) för Dräneringsprojektet enligt styrelsens skriftliga förslag i förra årets Förvaltningsberättelse, under 15 år.

Att gälla från det nyss avslutade året 2018/2019.

2) Vad blev den totala kostnaden för det genomförda Dräneringsprojektet för våra 147 hus?

1) Styrelsen åberopar återigen lagar och skyldigheter enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) skyldighet för samfällighetsförening att avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggning.

En större avskrivning innebär ett minusresultat som i sin tur innebär en höjning av medlemsavgiften.

Styrelsen föreslår stämman att avslå denna motion.

2) Detta framgår i Balans och Resultatrapporter men i år finns en sammanställning i förvaltningsberättelsen.

Framställan från styrelsen:

#1 Rivning och Återställning

#2 Utbyggnad på föreningens mark

#3 Nya Stadgar

Framställan #1

Rivning och Återställning

Bakgrund:

Under 2016 påbörjades dränering av samtliga fastigheter på Travtränar-, Seldon-, Sadel-Ridlärrar- och Måldomargatan. Dränering av husen hade då varit på agendan under flera år, och under stämman 2015 meddelades startdatum, januari 2016.

Styrelsen fick snabbt ta ett beslut kring åtkomst av samfällighetens gemensamma dräneringsrör för att undvika kostsamt stillestånd både i tid och pengar. Vi beslutade om en preliminär peng till rivning och/eller återställning för att hjälpa de medlemmar som inte kunde eller helt enkelt inte hade tid att vara behjälpliga.

Då vi är en samfällighet måste styrelsen förvalta pengarna enligt anläggningsbeslutet. Vi har inte mandat att gå in och hjälpa enskilda fastighetsägare och be resterande 146 fastigheter stå för kostnaden.

Vi bestämde en preliminär summa då vi märkte snabbt att ett originalhus (1½ plans hus) hamnade runt 22 000 sek att riva och återställa till ursprungligt skick. Lite in på projektet upptäckte vi kostnader som inte kunde belasta enstaka fastighet, detta fick då läggas ihop som en gemensam kostnad för att i slutet av projektet delas på alla 147 andelar. Därmed togs ytterligare en preliminär summa på 3 000 sek med i beräkningarna.

Den preliminära summa på 25 000 sek har som sagt varit preliminär. För att fastställa denna eller annan summa behöver vi ett beslut från stämman.

Summan har betraktats som ett lån av samfällighetens UH-Fond. Det belopp som stämman tar ett beslut om blir den faktiska belastningen. De medlemmar som inte nyttjat sin möjlighet skall då bli ersatta och de som överbelånat får återbetala omgående.

Idag vet vi att det finns fastigheter som belastat "Rivning/Återställningskontot" olika mycket.

Vissa inget alls och vissa mer än 22 000 sek, majoriteten ligger dock strax över eller under. Riv/Återställningskontot har belastats med 2 608 898 sek vilket blir ca 17 750 sek per andel.

Alt 1

Stämman tar ett beslut om 17 750 sek per medlem.

Argument: Samfällighetens ekonomi belastas inte ytterligare för att, de medlemmar som gått över beloppet aviseras och betalar in överskjutande belopp. De medlemmar som hamnat under beloppet blir kompenserad genom kreditering.

Alt 2

Stämman tar beslut om 22 000 sek per medlem.

Argument: Samfällighetens Riv/Återställningskonto hamnar då på 3 234 000 sek vilket innebär ytterligare belastning av 625 102 sek. Vi kommer ändå inte komma ifrån att de medlemmar som gått över beloppet aviseras och betalar in överskjutande belopp. Och de medlemmar som hamnat under beloppet blir kompenserad genom kreditering.

Framställan #2

Utbyggnad och bruk av föreningens mark

Styrelsen vill ha stämmans godkännande för att kunna debitera den enskilda fastighetsägaren när den enskilt belastar samfälligheten med kostnader. Men också när medlemmar väljer att gå emot stämmobeslut. Detta borde återställas till kostnad som medlemmen får stå för eller ersätta övriga medlemmar för sitt brukande.

Ex.

- Avfall som läggs på gemensamhetsytor som då måste hanteras av samfälligheten.
- Buskar som hänger över föreningens mark som trots uppmaning och påminnelse inte skötts.
- Sena inbetalningar som blir kostsamma pga. Förseningsavgifter och kravhantering.
- Fastighetsägare som trots stämmobeslut bygger ut på föreningens mark.

Framställan #3

Nya Stadgar

Efter årsstämman 2018-09-27 lämnades den föreslagna stadgeändringen för registrering hos Lantmäteriet.

Registrering gick inte igenom då det finns två synpunkter på innehållet - alltså klander. Nytt beslut måste tas och protokollföras för att ärendet skall handläggas vidare.

Den första synpunkten gäller §19 i Stadgar, om föreningens verksamheter.

Vi har bara två gemensamhetsanläggningar benämnda med GA-1 och GA-2. De anläggningar som återfinns i GA-1 är saker som vi ska dela kostnader med ett andelstal på 1/147. Exempel på detta är Dränering, Takbeklädnad, Parkering, Garage, Värme, Vatten etcetera.

GA-2, gäller i huvudsak Måldomargatan, boende får ytterligare tillägg på 1/27.

Så några egentliga "verksamhetsgrenar" har inte föreningen. Detta gör att vi inte kan dela upp saker på dem som använder anläggningen. Alla äger och har chansen att använda anläggningarna.

Synpunkt 2 gäller §14 se nedan:

Upplysningsvis: i stadgeändringen ni önskar registrera har ni i §14 angett att "andra meddelanden än kallelser kommer till medlemmars kännedom genom föreningens webbplats".

Då detta kan utesluta medlemmar som inte har tillgång till dator rekommenderar vi att ni anger alternativ till webbplatsen där informationen meddelas. Annars kan föreningens beslut komma att klandras.

Att skriva ut allt som kommer på webbplatsen samt lägga detta i brevlådor för alla är både kostsamt och arbetskrävande alternativ som det inte finns resurser för i dagsläget.

Att sätta upp en anslagstavla med "det viktigaste" är styrelsens förslag.

Styrelsen behöver bifall på nytt förslag till stadgar, bifogat i kallelsen.

STADGAR

Sammanträdesdatum

Föreningen årsstämma 2019-09-25

Sammanträdesledare

Stämmans ordförande

Stadgar för **Åby Nordgård samfällighetsförening**

enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla.

Kommun: **Mölnads kommun**

Län: **Västra Götalands län**

- § 1
Firma
Föreningens firma är
Åby Nordgård samfällighetsförening Org. Nr 716408–4605
- § 2
Samfälligheter
Föreningen förvaltar genom **anläggningsbeslut 2012-06-21**
Åby GA-1 omfattar 147 radhus
Åby GA-2 omfattar 27 radhus på Måldomargatan
Dnr 2011/1544
- § 3
Grunderna för förvaltningen
Samfälligheten ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål.
- § 4
Medlem
Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfällighet upptagen under 2 §.
- § 5
Styrelse
säte, sammansättning
För föreningen ska finnas en styrelse med säte i **Mölnads kommun**. Styrelsen ska bestå av minst **3** och högst **5** ledamöter och högst **2** suppleanter.
- § 6
Styrelse
val
Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är ett eller två år och för suppleant ett år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska **50 % av** ledamöter väljas på ett år. Övriga ledamöter ska väljas på två år. Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.
- § 7
Styrelse
kallelse till sammanträde
Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst **8** dagar före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska tas upp på sammanträdet. Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och de ärenden som ska tas upp på detta. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden, som är skyldig att omedelbart kalla en suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som inte ersätter frånvarande styrelseledamot har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

§ 8
Styrelse
beslutsförhet,
protokoll

Styrelsen är beslutför när kallelse har skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder av detta ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter har infunnit sig till sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening som får flest röster. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden, förutom vid personval där beslutet i så fall avgörs genom lottning. Ett ärende som inte har stått i kallelsen får avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och överens om beslutet.

En fråga får avgöras utan att kallelse har skett om samtliga ordinarie styrelseledamöter är överens om beslutet.

Den som har deltagit i avgörandet av ett ärende får reservera sig mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdet slut.

Protokoll ska föras över de ärenden där styrelsen har fattat beslut.

Protokollet ska innehålla datum, deltagande styrelseledamöter och suppleanter, en kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av ordföranden eller av annan ledamot som har lett sammanträdet i stället för ordförande.

§ 9
Styrelse,
förvaltning

Styrelsen ska:

- 1 förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar
- 2 föra redovisning över föreningens räkenskaper
- 3 föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare
- 4 årligen till ordinarie föreningsstämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi
- 5 om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren
- 6 i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om hur styrelsen ska sköta föreningens angelägenheter.

§ 10
Revision

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse **2** revisorer och **1** suppleant.

Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 11
Räkenskapsperiod

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden **1 juli till 30 juni**

§ 12
Underhålls och
förnyelsefond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas **minst 1 600 000 kronor. (ca 900 kr per månad och medlem)**

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

§ 13
Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas under **september** månad på tid och plats som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan utlysa en extra föreningsstämma när den anser att det behövs. I fråga om medlemmars rätt att begära en extra föreningsstämma gäller 47 § tredje stycket SFL. Om föreningsstämman ska godkänna uttaxering ska styrelsen ge medlemmarna tillfälle att från det att kallelsen har skett ta del av en debiteringslängd, som visar det belopp som ska uttaxeras, vad varje medlem ska betala och när betalning ska ske. Före ordinarie föreningsstämma ska dessutom en förvaltningsberättelse och en revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt en utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 14
Kallelse till stämma,
andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. **Det ska ske genom skriftligt meddelande som läggs i medlems brevlåda.**

Kallelse ska ske senast **TVÅ** veckor före föreningsstämman. I kallelsen ska anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som ska förekomma på stämman samt uppgift om den plats där de handlingar som anges i 13 § finns tillgängliga. Styrelsen ska även se till att andra meddelanden än kallelser kommer till medlemmarnas kännedom.

§ 15
Motioner

En medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. En motion, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast under **augusti** månad. Styrelsen ska bereda de motioner som kommit in och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen, se ovan under 13 §.

§ 16
Dagordning vid
stämma

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

- 1 prövning att mötet kallats enligt stadgarna
- 2 fastställande av röstlängd
- 3 val av ordförande för stämman
- 4 val av sekreterare för stämman
- 5 val av två justerare, tillika rösträknare
- 6 fastställande av dagordning
- 7 styrelsens och revisorernas berättelser
- 8 ansvarsfrihet för styrelsen
- 9 framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
- 10 ersättning till styrelsen och revisorerna
- 11 styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
- 12 val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
- 13 val av revisorer och suppleanter

- 14 fråga om val av valberedning
15 övriga frågor
16 meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt.
Vid extra stämma ska ärendena under punkt 1, 2, 3, 4, 5, 9 och 16 behandlas.

§ 17
Fördelning av
uppkommen överskott

Om stämman beslutar om att fördela överskott som uppkommit ska fördelning ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten.

§ 18
Stämmobeslut

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning (votering) begärs. Ifråga om omröstning m.m. gäller 48, 49, 51 och 52 §§ SFL. Vid en omröstning ska de omständigheterna angående rösträtt, andelstal, ombud m.m. som har betydelse för röstresultatet antecknas i protokollet. Personval ska ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 19
Flera
verksamhetsgrenar

Om det gäller olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar i fråga om skyldigheten att delta i kostnader ska inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter ska fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt om inte annat anges nedan (se sista stycket).
Ska omröstning ske i en fråga som berör flera verksamhetsgrenar gemensamt har varje medlem en röst vid tillämpning av huvudtalsmetoden. Detta gäller även om medlemmen ifråga har del i flera verksamhetsgrenar.
Vid tillämpning av andelstalsmetoden ska i motsvarande fall varje medlems röstetal räknas fram på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamhet omröstningen avser. Därefter läggs de reducerade röstetalen samman för varje medlem.
Verksamhetsgrenarnas andelar i verksamhet som är gemensam för samfälligheten fördelas enligt följande: **gällande anläggningsbeslut.**

§ 20
Protokollsjustering,
tillgänglighållande

Protokollet från stämman ska justeras och hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.
Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.

Stämmans ordförande 2019-09-25

Stämmans ordförande

KOMMENTAR TILL STADGARNA

Syftet med denna kommentar är att förtydliga vad bestämmelserna i normalstadgarna innebär. Kommentaren och stadgarna ger dock ingen fullständig bild av hur föreningsarbetet ska bedrivas. Lantmäteriet kan svara på allmänna frågor om innehållet i normalstadgarna men inte på frågor om hur dessa ska tillämpas i enskilda fall.

SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. När detta är möjligt regleras i SFL. Stadgarna får inte innehålla föreskrift som strider mot SFL eller någon annan författning. Lagtexten till SFL finns tillgänglig på www.notisum.se.

Till § 1

Huvudregeln är att om en samfällighetsförening nybildas, ska föreningens firma innehålla ordet samfällighetsförening (29 § SFL). Firman ska tydligt skilja sig från andra firmor som är registrerade hos Lantmäteriet. Detta gäller även när en vägsamfällighet eller en vägförening upplöses och ersätts av en samfällighetsförening samt när en förvaltning enligt lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar ombildas till en samfällighetsförening. Om däremot en vägsamfällighet eller vägförening inte upplöses, utan endast övergår till stadgar enligt SFL, får vägsamfälligheten respektive vägföreningen behålla sin gamla firma (9 § lagen [1997:620] om upphävande av lagen [1939:608] om enskilda vägar).

Till § 2

Alla samfälligheter ska anges uttömmande och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning har blivit registrerad bör registerbeteckningen anges, t.ex. "Åby s:2" eller "Höken GA:1".

Till § 3

Det framgår av förrättningshandlingarna vad som ingår i samfälligheten. Föreningens ändamål är att förvalta dessa anläggningar och områden. Samfällighetsförening får inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt intäkter från försäljning av fastighet.

Stadgar som strider mot förrättningsbeslutet, SFL eller annan författning kan inte registreras.

Till § 4

Medlemmarna i samfällighetsförening utgörs av delägarna i samfällighet (17 § SFL). Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § andra stycket SFL). För samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet och den numer upphävda vattenlagen (1983:291) är dessa definitioner något annorlunda. SFL:s bestämmelser om fastighet är även tillämpliga på sådan tomträtt, gruva, byggnad eller annan anläggning eller naturreservat som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket punkt 3, 4 eller 5 SFL (3 § SFL).

Den som innehar fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som

fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses den som förvaltar reservatet.

Innehavare av tomträtt i fastighet som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket punkt 1 eller 2 SFL ska vid tillämpning av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).

Till § 5

Styrelsen för samfällighetsföreningen ska bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger (30 § SFL). I stadgarna kan det lägsta respektive högsta antalet ledamöter anges. Inom detta spann kan sedan föreningsstämman bestämma vilket antal som ska gälla. Föreningen väljer själv om det ska finnas suppleanter och i så fall hur många. Styrelseledamot får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldralken.

Till § 6

I stadgarna ska anges hur styrelsen ska vara sammansatt och hur den ska utses (28 § första stycket punkt 4 SFL). Normalt föreskrivs att styrelsen ska väljas vid ordinarie föreningsstämma. Hur lång mandattiden ska vara för styrelseledamot och suppleant regleras inte i SFL. Här föreslås att några av styrelseledamöterna väljs på ett år och andra på två år för att undvika att hela styrelsen byts ut samtidigt.

När det finns skäl för det får länsstyrelsen förordna att styrelsen ska bestå av flera ledamöter än vad som anges i stadgarna (31 § SFL).

Styrelseledamot kan skiljas från sitt uppdrag, innan mandattiden har löpt ut, av den som har utsett ledamoten (32 § SFL), dvs. i regel föreningsstämman. En styrelseledamot kan även avgå på egen begäran innan mandattiden gått ut. Detta följer av allmänna föreningsrättsliga principer.

Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot förhindrad att utöva uppdraget får länsstyrelsen förordna en syssloman om styrelsen inte är beslutför annars. Om det inte finns några styrelseledamöter att tillgå får sysslomannen ensam sköta styrelsens uppgifter (33 § SFL).

Att styrelsen konstituerar sig själv innebär att styrelsen själv fördelar de olika styrelseuppdragen sinsemellan. Detta sker normalt vid det första styrelsesammanträdet som hålls i direkt anslutning till föreningsstämman. De poster som ska fördelas är framförallt kassör och sekreterare eftersom ordförande utses av föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Om inte annat följer av stadgarna eller av föreningsstämmobeslut får styrelsen utse särskild firmatecknare. Bemyndigande att teckna firma kan när som helst återkallas av styrelsen (34 § SFL).

Uppgift om föreningens postadress, om styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon samt om firmatecknare om sådan har utsetts ska anmälas till Lantmäteriet (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden ska anmälas till Lantmäteriet (39 § SFL).

Till § 7

Inga kommentarer.

Till § 8

Att styrelsen är beslutför innebär att den är behörig att fatta beslut. Som styrelsens beslut gäller den mening som får flest röster vid styrelsesammanträde, dvs. mer än hälften av de närvarande styrelseledamöterna ska rösta för förslaget. Vid lika röstetal har

ordföranden utslagsröst förutom vid personval som istället avgörs genom lottnings. Detta gäller dock inte om annat föreskrivs i stadgarna (38 § SFL). Med styrelseledamot avses även tjänstgörande suppleant, dvs. en suppleant som ersätter ordinarie styrelseledamot.

Även om ingen formell kallelse har gjorts får en fråga avgöras om samtliga ordinarie styrelseledamöter är ense om beslutet. Detta kan bli aktuellt t.ex. då styrelsen träffas i något annat sammanhang eller kontaktar varandra per e-post eller telefon. I dessa fall behövs alltså inget fysiskt styrelsemöte. Styrelseledamot får inte befatta sig med angelägenhet där ledamoten själv har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (jämv, se 36 § SFL). Styrelseledamot ska självmant avstå från att delta i behandlingen av ärenden som kan innebära jäv.

Till § 9

Styrelsen sköter samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med SFL, stadgar och beslut tagna av stämman. Om ett föreningsstämmobeslut strider mot SFL, annan författning eller mot stadgarna får styrelsen dock inte verkställa beslutet (35 § SFL).

Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare (se 6 § ovan). Styrelsen och firmatecknaren får dock inte utan stöd av stadgarna eller beslut tagna av föreningsstämman överlåta eller söka in-teckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för länge tid än fem år (37 § SFL).

Bestämmelsen under punkten 5 är endast avsedd för föreningar med flera samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar, i vilka medlemmarna har del efter olika andelstal. Bestämmelsen anknyter till 41, 42, 45, 48 och 60 §§ SFL.

Till § 10

I stadgarna ska anges hur revisionen ska ske (28 § första stycket punkt 5 SFL). Det finns inga bestämmelser i SFL som reglerar hur revisionen ska gå till. Föreningsstämman utser i regel en eller två revisorer samt revisorssuppleanter bland medlemmarna. Samfällighetsföreningar som bedriver näringsverksamhet eller har stora tillgångar kan vara bokföringsskyldiga enligt 2 kap. 2 § bokföringslagen (1999:1078).

Revisionen avser räkenskapsperioden. Om räkenskapsperioden inte stämmer överens med styrelsens mandattid behöver styrelsens förvaltning revideras i olika omgångar.

Av allmänna rättsregler följer att till revisor inte får väljas den som ingått i styrelsen under den räkenskapsperiod revisionen avser och att man bör avstå från att välja någon som har ett nära släktskap eller annat beroendeförhållande till styrelsens ledamöter

Till § 11

Ingen kommentar.

Till § 12

Regler om när fondering ska ske finns i 19 § SFL. Storleken av det belopp som ska avsättas framgår av utgifts- och inkomststaten (budgeten) som upprättas av styrelsen och godkänns av stämman (41 § tredje stycket SFL). Av stadgarna framgår det belopp som minst ska avsättas varje år. Om en samfällighetsförening i ett bostadsområde förvaltar en gemensamhetsanläggning av kommunalteknisk natur (t.ex. VA- och fjärrvärmenät, förbindelseleder samt lek- och grönområden) finns i regel

en skyldighet att avsätta pengar till en underhålls- och förnyelsefond. Detsamma gäller beträffande andra anläggningar som är av större värde, t.ex. en simbassäng eller en kvarterslokal. Om flera sådana gemensamhetsanläggningar förvaltas måste fondering göras för varje anläggning.

Föreningen är även skyldig att avsätta pengar till en underhålls- och förnyelsefond när föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme nödvändiga rättigheter.

Till § 13

Tiden för ordinarie föreningsstämma bör i stadgarna bestämmas så långt efter räkenskapsperiodens utgång att revisorerna får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma. Extrastämma ska hållas om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal som kan vara bestämt i stadgarna, begär det hos styrelsen och anger de ärenden som ska behandlas. I så fall åligger det styrelsen att inom en vecka kalla till extrastämma som ska hållas så snart som möjligt med iakttagande av föreskriven kallelsetid. Sker det inte, utlyser länsstyrelsen stämma på anmälan av medlem (47 § tredje stycket SFL).

Till § 14

Styrelsen kallar till föreningsstämma. I kallelsen anges vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Underlåter styrelsen att kalla till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter ska länsstyrelsen efter anmälan av medlem utlysa föreningsstämma (47 § tredje stycket SFL). Det är lämpligt att kallelse sker mellan 2–4 veckor före föreningsstämman. Observera att revisionsberättelse (10 §) ska ha överlämnats till styrelsen innan kallelse till ordinarie föreningsstämma sker. Beträffande inlämning av motion, se nedan 15 §.

I stadgarna ska anges hur och när kallelsen ska ske samt hur andra meddelanden än kallelser ska nå medlemmarna (28 § SFL första stycket punkt 9). Det kan t.ex. vara lämpligt att använda e-post eller brev till medlemmarna. Om e-post ska användas bör medlemmen ha anmält till styrelsen att den godkänner detta. Medlemmarna ansvarar själva för att deras e-postadresser hålls aktuella och anmäler eventuella ändringar till styrelsen.

De dokument som medlemmarna ska kunna ta del av innan föreningsstämman (se 13 § ovan) kan bifogas kallelsen. Alternativt kan kallelsen innehålla uppgift om var dokumenten finns tillgängliga.

Till § 15

Motionerna måste vara styrelsen tillhanda innan kallelse till föreningsstämman sker enligt 14 §. Styrelsen ska även ha tid att gå igenom motionerna. Detta måste beaktas när tidpunkten för inlämning av motion bestäms.

Till § 16

På föreningsstämman är styrelsen skyldig att lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna (50 § första stycket SFL).

Styrelsen ska se till att det förs protokoll över de beslut som fattas på föreningsstämman. Det kan ofta vara lämpligt att styrelsens sekreterare fungerar som sekreterare vid stämman. Protokollet ska hållas tillgängligt

för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § andra stycket SFL).

Medlem får väcka talan i domstol mot uttaxering (46 § SFL) och beslut som tagits vid föreningsstämman (53 § SFL).

Under punkten 12, övriga frågor, kan styrelsen informera om mindre viktiga ärenden som inte motiverar en egen punkt på dagordningen.

Medlemmarna kan även ställa frågor om förvaltningen och komma med förslag. Observera dock att inga beslut får fattas i frågor som inte står med i kallelsen om inte samtliga medlemmar är närvarande och godkänner att det sker.

Till § 17

Om föreningens verksamhet är sådan att den inte ger ekonomiskt överskott bör bestämmelsen utgå.

Till § 18

Personer som gemensamt äger en fastighet (samäganderätt), t.ex. två makar, har en röst tillsammans.

Acklamation (ljudligt bifall) innebär att de som röstar för förslaget gör detta genom att ropa ja. Efter att ha lyssnat fastställer ordföranden vilket förslag som har fått flest röster. Om någon mötesdeltagare anser att ordföranden har hört fel i acklamationen har denne möjlighet att begära omröstning eller votering. Omröstning sker normalt genom handuppräckning. Personval ska ske med slutna röstsedlar om någon begär det. Röstlängd ska upprättas och justeras om det behövs.

Medlem som inte har fullföljt sin bidragsskyldighet i rätt tid får delta i förhandlingarna men inte utöva rösträtt innan skyldigheten har fullgjorts (48 § SFL).

Medlem eller annan får inte själv, genom ombud eller som ombud delta i behandlingen av en fråga där medlemmen har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (jäv), se 48 § SFL.

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandling av fråga som rör dennes rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma har en röst, oavsett om medlemmen äger en eller flera delägarfastigheter, (huvudtalsmetod).

I fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det (andelstalsmetod). Frågor som anses ha ekonomisk betydelse är t.ex. frågor om delägarna ska ingå avtal om entreprenader, uppdrag, tjänster, köp, försäljningar och liknande som medför ekonomiska förpliktelser för delägarna. Även ansvarsfrihet för styrelseledamot, godkännande av utgifts- och inkomststat samt fördelning av överskott är exempel på frågor som har ekonomisk betydelse.

Personval är inte att betrakta som en fråga som har ekonomisk betydelse (se prop. 1973:160 s. 370 samt s. 438). Vid omröstning efter andelstal får medlems röstetal inte överstiga en femtedel (20 %) av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL).

I exemplet nedan illustreras 20 % - spärren vid röstning enligt andelstalsmetoden.

Delägare Reellt andelstal Modifierat andelstal

A15%15%

B10%10%

C10%10%

D10%10%

E55%20%

Summa:100%65%

Efter modifieringen har alltså E 20 röster av 65, dvs. $20/65 \approx 31\%$. Detta innebär att E får mer än 20 % av rösterna men trots detta ska andelstalen inte modifieras ytterligare.

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden. Avvikelse från dessa bestämmelser kan göras i stadgarna (49 § SFL).

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte annat föreskrivs i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem en röst, oavsett om medlemmen äger en eller flera delägarfastigheter, (huvudtalsmetoden). För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Strängare villkor kan föreskrivas i stadgarna.

Styrelsen ska genast anmäla beslut om stadgeändring för registrering hos Lantmäteriet. Till anmälan ska två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet bifogas. Beslutet får inte tillämpas innan registrering har skett (52 § SFL).

Till § 19

Angående innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till 18 §.

En samfällighetsförening kan förvalta flera verksamhetsgrenar (t.ex. genom sektionsindelning eller vid förvaltning av flera samfälligheter). Av 41 § andra stycket SFL följer att om det gäller olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar ska inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter ska fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt. Ofta är det svårt att avgöra hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden, t.ex. administrationskostnader, ska fördelas mellan verksamhetsgrenarna. Därför är det bra att redan i stadgarna bestämma hur fördelningen ska göras (se prop. 1973:160 s. 578).

Omröstning sker för varje verksamhetsgren för sig (48 § första stycket SFL). Det förekommer dock att en fråga som avgörs vid stämman är gemensam för flera verksamhetsgrenar och då ska omröstningen ske gemensamt för dessa. Om huvudtalsmetoden används har varje medlem en röst oavsett hur många verksamhetsgrenar medlemmen har del i (prop. 1973:160 s.

383 f). Om andelstalsmetoden används måste andelstalen i de olika verksamhetsgrenarna sammanvägas.

Nedan följer ett exempel på beräkning enligt andelstalsmetoden i en fråga som är gemensam för två verksamhetsgrenar.

I stadgarna har bestämts att verksamhetsgren A ska bära 3/4 av kostnaderna och verksamhetsgren B 1/4 av kostnaderna för verksamhet som är gemensam.

Fastigheten Berga 1:1 är med i verksamhetsgren A med andelstalet 1/10 och i verksamhetsgren B med 1,4 %. Om en fråga som är gemensam för verksamhetsgrenarna A och B ska avgöras blir fastighetens röstetal:

$$(1/10 \times 0,75) + (1,4 \% \times 0,25) = 0,075 + 0,0035 = 0,0785 = 7,85 \%$$

Berga 1:1:s sammanlagda röstetal är alltså 7,85 %.

Till § 20

Angående att protokollet ska hållas tillgängligt, se kommentaren till 16 §.

Skickas till:

Lantmäteriet - Samfällighetsföreningsregistret

Box 490 , 761 24 Norrtälje