

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning
Samfällighetsföreningsregistret
Box 490
761 24 Norrtälje
Telefon: 0176-766 50

Ärendenr: SFR2022-00661
ÅBY NORDGÅRD
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
Måldomargatan 8 A
43162 Mölndal

Ärendenr: SFR2022-00661
Ankomstdatum: 2022-02-14
Ansökan avser: Stadgeändring
Förening: ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.lantmateriet.se/Fastigheter/Samfalligheter

Med vänlig hälsning
Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning
Samfällighetsföreningsregistret



STADGAR

Antagna genom beslut vid föreningsstämma den
20211012

Stadgar för Åby Nordgård samfällighetsförening (org. nr. 716408-4605)
enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Lagens be-
stämmelser om förvaltningen ska gälla.

Kommun: Mölndals kommun

Län: Västra Götalands län

- | | |
|---|---|
| § 1
Företagsnamn | Föreningens företagsnamn är Åby Nordgård
samfällighetsförening. |
| § 2
Samfälligheter | Föreningen förvaltar Mölndal Åby ga:1 och Mölndal Åby
ga:2 |
| § 3
Grunderna för förvalt-
ningen | Samfälligheten(erna) ska förvaltas i enlighet med vad som vid
bildandet bestämts om dess (deras) ändamål. |
| § 4
Medlem | Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jäm-
ställd egendom som har del i samfällighet upptagen under 2 §. |
| § 5
Styrelse
säte, sammansättning | Styrelse ska ha sitt säte i Mölndals kommun.
Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst fem (5) ledamö-
ter och högst två (2) suppleanter. |
| § 6
Styrelse
val | Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av förenings-
stämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie förenings-
stämma.
Mandattiden för ledamot är ett eller två år och för suppleant
ett år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska
minst hälften av ledamöterna väljas på ett år. Övriga ledamö-
ter ska väljas på två år.
Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamö-
ter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. |

§ 7

Styrelse
kallelse till samman-
träde

Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst åtta (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 ledamöter har infunnit sig till sammanträdet. 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 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 en eller flera utsedda justeringspersoner.

§ 9

Styrelse,
förvaltning

Styrelsen ska

1. förvalta samfälligheten(erna) 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

SFR2022-00661 2022-02-14_1

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 två (2) revisor(er) och en (1) suppleant(er).

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

§ 11
Räkenskapsperiod

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden den 1 juli till den 30 juni.

§ 12
Underhålls- och förnyelsefond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas minst 1 600 000 kronor.

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan för den kommande 25-årsperioden. 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. Från det att kallelse har gått ut till ordinarie föreningsstämma fram till det att stämman hålls ska dessutom en förvaltningsberättelse och en revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt en utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för medlemmarna att ta del av.

§ 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 (2) 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.

SFR2022-00661

2022-02-14-1

Styrelsen ska även se till att andra meddelanden än kallelser kommer till medlemmarnas kännedom genom föreningens webbplats:

<https://abynordgarssamf.se>

§ 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 juli 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. val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare
2. upprättande och godkännande av röstlängd
3. val av en eller två justerare, tillika rösträknare
4. prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. godkännande av dagordning
6. framläggande av styrelsens och revisorernas berättelser
7. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
8. framställningar från styrelsen och motioner från medlemmarna
9. fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
11. val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
12. val av revisorer och revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. informations- och frågestund.
15. meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt.

Vid extra stämma ska ärendena under punkt 1, 2, 3, 4, 8 och 15 behandlas.

§ 17
Fördelning av uppkommet överskott

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

SFR2022-00661 2022-02-14_1

§ 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 omständigheter 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(erna) fördelas enligt följande:

Åby GA:1 – 99/100

Åby GA:2 – 1/100

Inom Åby GA:2 ska sedan fördelning ske med lika andelar för varje sektion.

§ 20
Protokollsjustering, tillgänglighållande

Protokollet från stämman ska justeras och hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma enligt datum på första sidan.

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 <https://www.riksdagen.se/>

- Till § 1 Huvudregeln är att om en samfällighetsförening nybildas, ska föreningens företagsnamn innehålla ordet samfällighetsförening (29 § SFL).
- Företagsnamnet ska tydligt skilja sig från andra företagsnamn 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 sitt gamla företagsnamn (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 § föräldrabalken.

Till § 6 I stadgarna ska anges hur styrelsen ska vara sammansatt och hur den ska utses (28 § första stycket punkt 4 SFL). Styrelsen ska väljas av föreningsstämman. 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 firma-tecknare. Bemyndigande att teckna firma kan när som helst återkallas av styrelsen (34 § SFL).

SFF-RK200222-00006681 200222-0022-144-11

Föreningen ska till Lantmäteriet för registrering anmäla uppgifter om föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, postadress och personnummer eller om sådant saknas, något annat identifieringsnummer. Om en styrelsesuppleant eller särskild firmatecknare har utsetts ska motsvarande uppgifter lämnas också om den personen (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 lottning. Detta gäller dock inte om annat föreskrivs i stadgarna (38 § SFL).

Med styrelseledamot avses även tjänstgörande suppleant, dvs. en suppleant som ersätter frånvarande styrelseledamot.

Även om ingen formell kallelse har gjorts får en fråga avgöras om samtliga 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 föreningsstäm-mobeslut 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 inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre 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. Det samma 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

~~SNAFR2022-000585611~~ ~~2022-0622-1144_11~~

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 är det lämpligt att styrelsen tar in godkännande från varje medlem. 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 14, informations- och frågestund, 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 föreningens 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

SFR2022-00661 2022-02-14-1

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
A	15%	15%
B	10%	10%
C	10%	10%
D	10%	10%
E	55%	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.

S F R 2 0 2 2 - 0 0 6 6 1 2 0 2 2 - 0 2 - 1 4 - 1

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 bestyrkta kopior av protokollet över beslutet och av de nya stadgarna bifogas. Beslutet får inte tillämpas innan registrering har skett (52 § SFL). När en handling ges in i bestyrkt kopia får Lantmäteriet begära att originalhandlingen bifogas till anmälan (65 a § 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.

SFR2022-00661 2022-02-14-1

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

Jag intygar att denna kopia överensstämmer med originalet.

Nichlas Huotari
Ridlarvägen 6 D
730519-4958



Protokoll - Ordinarie årsstämma i Åby Nordgård Samfällighetsförening

Datum: Tisdagen den 12:e oktober 2021
Tid: Kl 18.00
Plats: Åby Arena, Åby Arenaväg 10, 431 62 Mölndal

Ändring av stadgarna
registrerat 2022-06-07
Beslut Carline
Fallman Fjällström
Linné
Wahlgrn

Närvarade delägare: Se bifogad röstlängd (Bilaga 1).
Karin Lagerstrand, Jurist från Bredablick, närvarade digitalt för att besvara delägares frågor.

DAGORDNING

- 1. Stämmans öppnande**
Styrelsens ordförande Bodil Söderquist hälsade samtliga välkomna och förklarade stämman öppnad klockan 18.00.
- 2. Val av ordförande för stämman**
Styrelsens förslag var att välja Jennie Brandt från SBC till ordförande för stämman. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att välja Jennie Brandt till ordförande.
- 3. Val av sekreterare för stämman**
Jennie Brandts förslag var att välja Nathalie Hallgren från Bredablick till sekreterare för stämman. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att välja Nathalie Hallgren till sekreterare.
- 4. Val av två justerare tillika rösträknare**
Cecilia Sjöström och Thomas Olin anmälde under stämman intresse till att agera justerare tillika rösträknare för stämman. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att välja Cecilia Sjöström och Thomas Olin till justerare tillika rösträknare.
- 5. Fastställande av röstlängd**
Robert Bengtsson och Anna Bengtsson prickade av samtliga närvarande delägare innan de inträdde i lokalen. Totalt summerades antalet röster till 58 st, varav 53 närvarande och 5 via fullmakt. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att fastställa röstlängden till totalt 58 röster.
- 6. Fastställande av dagordning**
Dagordningen framgick av utskickad kallelse. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att fastställa dagordningen enligt kallelsen.
- 7. Fråga om stämman blivit utlyst enligt stadgarna**
Enligt registrerade stadgar ska kallelse vara delägarna tillhanda senast 2 veckor innan stämman. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att kallelse skett i enlighet med stadgarna.
- 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**
Nathalie Hallgren från Bredablick föredrog årsredovisningen. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att lägga årsredovisningen till handlingarna.
- 9. Föredragning av revisorernas berättelse**
Revisor Elisabet Schéle föredrog revisionsberättelsen. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.
- 10. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd**
Nathalie Hallgren från Bredablick föredrog styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att godkänna styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd.
Av det uttaxerade beloppet förfaller 5/12 till betalning 2021-10-31. Därefter förfaller 1/12 av det uttaxerade beloppet till betalning den sista vardagen varje månad, med start 2021-11-30.

11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att bevilja samtliga styrelseledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020/2021.

12. Ersättning till styrelse, valberedning och revisorer för perioden 2020-07-01 – 2021-06-30

Styrelsens förslag till arvode för perioden var:

Styrelsearvode, fast: 171 427 kr

Styrelsearvode, rörligt: 38 721 kr

Föreningsvalda revisorer: 12 143 kr

Valberedning: 4 286 kr

Utbildning: 8 663 kr

Sociala avgifter: 66 307 kr

Totalt: 301 547 kr

Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att godkänna styrelsens förslag om 301 547 kr i arvode inkl. sociala avgifter för perioden 2020-07-01 – 2021-06-30. Angivna summor är före skatt.

13. Ersättning till styrelse, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Styrelsens förslag var att arvodet till styrelse, valberedning och revisorer totalt får uppgå till 303 000 kr inkl. sociala avgifter. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att godkänna styrelsens förslag om ett totalt arvode om 303 000 kr inkl. sociala avgifter för nästkommande verksamhetsår. Angiven summa är före skatt.

14. Val av antalet styrelseledamöter som ska väljas för nästkommande verksamhetsår

Enligt registrerade stadgar ska styrelsen bestå av minst 2 ledamöter. Styrelsens förslag var att styrelsen för nästkommande verksamhetsår ska bestå av 7 ledamöter. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att godkänna styrelsens förslag om att styrelsen ska bestå av 7 ledamöter.

15. Val av styrelseledamöter och styrelseordförande för nästkommande verksamhetsår

Styrelsens förslag till styrelse för nästkommande verksamhetsår, vilket valberedningen lyfte fram att de stod bakom, var:

Issa Moosavi Far	Ordförande	1 år
Robert Bengtsson	Ledamot	1 år
Sebastian Ryberg	Ledamot	1 år
Nicklas Huotarinen	Ledamot	1 år
Sven Ohde	Ledamot	1 år
Mats Sjöström	Ledamot	1 år
Claes Arhusen	Ledamot	1 år

Issa, Robert, Sebastian, Sven, Mats och Clas presenterade sig kort för stämman. Nicklas var ej närvarande och kunde därmed inte presentera sig.

Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att godkänna styrelsens förslag och välja ovan personer till styrelsen för nästkommande verksamhetsår.

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter för nästkommande verksamhetsår

Enligt registrerade stadgar ska det på stämman utses 2 ordinarie revisorer och 2 revisorssuppleanter. Styrelsens förslag till ordinarie revisorer var Joakim Emmesjö och Elisabet Schéle. Valberedningens förslag till revisorssuppleant var Jan Johansson. Thomas Olin anmälde under stämman intresse till att agera revisorssuppleant.

Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att välja Joakim Emmesjö och Elisabet Schéle till ordinarie revisorer samt Jan Johansson och Thomas Olin till revisorssuppleanter för nästkommande verksamhetsår.

Kl 19.15 avbröts stämman för 10 min paus. Stämman återupptogs igen kl 19.25.

17. Val av valberedning för nästkommande verksamhetsår

Styrelsens förslag till valberedning var Cecilia Sjöström och Anna Åsheim. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att utse Cecilia Sjöström och Anna Åsheim till valberedning för nästkommande verksamhetsår.

18. Framställningar från styrelsen och motioner från medlemmarna**a) Proposition 1: Val av tjänsteleverantör för Bredband, TV och Telefoni**

Sebastian Ryberg föredrog Proposition 1 och delägarna gavs möjlighet att ställa frågor. Styrelsens förslag var att stämman skulle bifalla Proposition 1 och teckna ett 5-årigt avtal med Ownit till en kostnad om 108 kr/mån och hushåll. Inför röstningen summerades antalet röster till 56 st. Stämman beslutade med enkel majoritet att avslå Proposition 1. Nytt avtalsförslag kommer att tas fram av styrelsen och presenteras på en kommande extrastämma.

b) Proposition 2: Brandtätning mellan husen

Bodil Söderqvist föredrog Proposition 2 och delägarna gavs möjlighet att ställa frågor. Styrelsens förslag var att stämman skulle bifalla Proposition 2 om montering av nya brandtätningar kring grårören. Inför röstningen summerades antalet röster till 55 st. Stämman beslutade med enkel majoritet att bifalla Proposition 2.

c) Proposition 3: Undersökning för montering av laddstolpar för elbilar

Bodil Söderqvist föredrog Proposition 3 och delägarna gavs möjlighet att ställa frågor. Styrelsens förslag var att stämman skulle bifalla Proposition 3 om att påbörja en utredning kring montering av laddstolpar för elbilar. Inför röstningen summerades antalet röster till 54 st. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att bifalla Proposition 3.

d) Motion 1: Ansökan om staket vid gavel på Ridlärargatan 4A

Jennie Brandt föredrog Motion 1 och delägarna gavs möjlighet att ställa frågor. Styrelsens förslag var att stämman skulle bifalla Motion 1 med anledning av att staketet avses uppföras likt det som redan finns på Sadelgatan 4A. Inför röstningen summerades antalet röster till 54 st. Stämman beslutade enhälligt genom acklamation att bifalla Motion 1.

e) Motion 2: Öka amorteringstakten för lånet hos Swedbank

Jennie Brandt föredrog Motion 2 och delägarna gavs möjlighet att ställa frågor. Styrelsens förslag var att stämman skulle avslå Motion 2 med anledning av att ökning av amortering bör göras efter likviditetsprognos (inkl. planerade underhållsåtgärder) samt med hänsyn till lånens bindningstider. Inför röstningen summerades antalet röster till 53 st. Stämman beslutade med enkel majoritet att avslå Motion 2.

f) Motion 3: Ändra datum för att inkomma med motioner till årsstämman

Jennie Brandt föredrog Motion 3 och delägarna gavs möjlighet att ställa frågor. Styrelsens förslag var att stämman skulle avslå Motion 3 då motionstiden regleras av stadgarna och därmed kräver en stadgeändring för att med bindande verkan ändra motionstiden. Inför röstningen summerades antalet röster till 46 st. Stämman beslutade med enkel majoritet att avslå Motion 3.

g) Proposition 4: Styrelsens förslag till nya stadgar

Bodil Söderqvist föredrog Proposition 4 och delägarna gavs möjlighet att ställa frågor. Styrelsens förslag var att stämman skulle bifalla Proposition 4 med anledning av att stadgarna tagits fram tillsammans med jurist från Villaägarna. Inför röstningen summerades antalet röster till 35 st. Stämman beslutade med 29 röster för bifall, 4 röster för avslag och 2 blanka röster att bifalla Proposition 4.

h) Motion 4: Delägares förslag till nya stadgar

Stig Eriksson föredrog Motion 4 och delägarna gavs möjlighet att ställa frågor. Styrelsens förslag var att stämman skulle avslå Motion 4 med anledning av att stadgarna bör ligga så nära Lantmäteriets normalstadgar som möjligt samt att de endast bör justeras av jurister.

Inför röstning summerades antalet röster till 34 st.

Stämman beslutade med enkel majoritet att avslå Motion 4.

19. Meddelande av plats där stämmoprotokollet kommer hållas tillgängligt senast två veckor efter stämman

Protokollet kommer att delas ut i samtliga delägares brevlådor samt publiceras på samfällighetsföreningens hemsida senast två veckor efter stämman.

20. Övriga frågor

Jennie Brandt informerade stämman om att tidsfristen för att väcka klandertalan avseende ansvarsfriheten som inte beviljades vid årsstämman den 13:e november 2020 löper ut den 13:e november 2021. Ingen klandertalan hade väckts per datum för årsstämman.

Delägare lyfte fram önskan om att parkeringslinjerna samt asfalteringen rustas upp i området. Styrelsen informerade att en ny underhållsplan har upprättats och kommer att publiceras på samfällighetens hemsida där delägarna kan läsa om de planerade åtgärderna.

Delägare lyfte fram önskan om att cyklar framöver undviks på trottoarerna i området.

21. Stämmans avslutande

Stämmans ordförande Jennie Brandt avslutade stämman kl 21.00 och tackade för visat intresse.

Ort och datum: Göteborg, den dag som framgår av elektroniska signaturer

Jennie Brandt, Stämмоordförande

Nathalie Hallgren, Sekreterare

Cecilia Sjöström, Justerare

Thomas Olin, Justerare

This document contains 4 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

CECILIA SJÖSTRÖM

45d24ffb-8173-4259-a366-e1f6dfd900b2 - 2021-10-25 15:48:05 UTC +03:00
BankID - e282eba8-65c7-4487-bca6-e2c6fd29f0aa - SE

NATHALIE HALLGREN

2f2cce95-09f1-4ddd-9de5-034e1c8516fb - 2021-10-26 14:51:55 UTC +03:00
BankID - 2de5f940-b4ce-45fe-82be-36fe78ce1bc9 - SE

Thomas Kent Olin

cf182060-20d0-45d7-930a-967144cb5de0 - 2021-10-26 15:15:43 UTC +03:00
BankID - 4e3d8018-6c2d-4596-abb3-2fd63feb6d17 - SE

JENNIE BRANDT

a0a3ce38-ffc1-41d2-be40-1681bef40a2d - 2021-10-27 10:15:32 UTC +03:00
BankID - 5f456ea3-a871-4b38-a3fa-45ef1a8bd50a - SE

Das intygar att denna kopia överensstämmer
med originalet.

Nichlas Auo Tanner
Piddlarargatan 6D
730519-4958

Nichlas Auo Tanner

authority to sign
representative
custodialasemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvojaställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltareautoritet til å signere
representant
foresatte/vergemyndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

... ..

...

...

...

...

...