

Samfällighetsförening

717923-4906
Luruddens samfällighetsförening (Ekerö)
Stockholms län, AB, 01
C/O Augustyniak
Slutvägen 135
178 91 Munsö
Firmatecknare

Två ledamöter i förening

Datum

Registrering 2024-01-11
Föreningsstämma 2023-12-11

Räkenskapsår
01/01 till 31/12

Förvaltningsobjekt

Ekerö Helgö-Bona ga:3
Ändamål Övrigt
Anmärkning Sommarvatten

Ekerö Helgö-Bona s:3
Ändamål Övrigt
Anmärkning Naturmark

Ekerö Helgö-Bona ga:2
Ändamål Vägar,Grönområden

Styrelse

Maj Agneta Elisabeth Augustyniak (Firmatecknare, Ledamot)
Slutvägen 135
178 91 Munsö

Tiina Maria Roth (Ledamot)
Kaggeholmsvägen 30
178 54 Ekerö

Erik Penti Danielsson (Firmatecknare, Ledamot)
Luruddsvägen 18
178 54 Ekerö

Tobias Nordberg (Ledamot)
Luruddsvägen 26
178 54 Ekerö

Antal ledamöter
5 > till 7

Antal suppleanter
0 till 2

Jonas Arne Mattsson (Ledamot)
Luruddsvägen 20
178 54 Ekerö

Patrik Gustav Eriksson (Ledamot)
Helgövägen 7
178 54 Ekerö

Lars Erik Evert Jonsson (Firmatecknare, Ordförande, Ledamot)
Östgårdsvägen 11
178 54 Ekerö

Stadgar

Datum

Registrering 2024-01-11

Åtgärder

Åtgärd

Nybildning

Datum

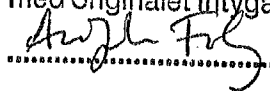
2024-01-11

Akt

SFR2023-15626

SFR2023-15626
SFR2023-156262023-12-31-1
2023-12-31-1**Protokoll
samfällighetsförening**

2023-12-11

Ärendenummer
AB19713Sammanträdesledare
Axel EkstrandAtt kopian överensstämmer
med originalet intygas:
.....

Ärende Sammanträde för att bilda Luruddens samfällighetsförening som ska förvalta Helgö-Bona ga:2, ga:3 och s:3.

Lokal: Lantmäteriets lokal Hammarby Allé 29, Stockholm.

Kallelse, närvaro
mm

Sammanträde hålls den 11 december 2023 kl. 10:00-12:30 i Lantmäteriets lokaler i Hammarby Sjästad samt digitalt över ljud- och bildöverföringsprogrammet Skype. Sammanträdet hålls med anledning av bildandet av Helgö-Bona ga:2 och ga:3. Akt 0125-2018/30.

Samtliga delägare i Helgö-Bona ga:2 och ga:3 har blivit delgivna kallelsen till sammanträdet, se aktbilaga SA1.

Yrkande

Deltagande fastigheter i Helgö-Bona ga:2, ga:3 och s:3 begärde att samfällighetsförening ska bildas för förvaltningen av anläggningssamfälligheten, se sammanträdesprotokoll i akt 0125-2018/30.

Stadgar

Mötesledaren går igenom de förslag till stadgar som tagits fram inför dagens sammanträde.

Fråga om skötsel av s:3

Fråga uppkommer angående 2 § i stadgarna och vad det innebär att förvalta Helgö-Bona s:3?

En närvarande svarar och menar att det enkla svaret är att det ska förvaltas på samma sätt som den gemensamma marken som man redan har och äger, exempelvis pulkabacken. Inga särskilda krav. Man ska undvika att marken blir förstörd, exempelvis genom att det växer upp en stor skog.

Fråga uppkommer om vem som är tillsynsman för att se att s:3 förvaltas korrekt?

En närvarande svarar att det är Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet och att de troligtvis inte kommer inte lägga sig i om det inte blir någon väldig vanskötsel.

Förslag om ändrad utformning av 10 § angående antal revisorer

Förslag uppkommer om man ska ändra skrivelsen om antal revisorer från "en revisor" till "minst en revisor".

Mötet beslutar att utformning av 10 § ska justeras på så sätt att "minst en revisor" läggs till istället för "en revisor".

Diskussion om 12 § och om den är tydlig nog

Fråga uppkommer om 12 § är formulerad på ett sätt så att det tydligt framgår att de pengar som årligen ska avsättas till underhålls- och förnyelsefond är från samfällighetsföreningen gemensamt och inte från respektive fastighet. Delade meningar råder huruvida man ska förtydliga skrivelsen eller inte.

Omröstning sker huruvida man ska ändra skrivelsen i 12 §. Förslaget i normalstadgarna beslutas kvarstå utan ändring då majoriteten tycker det är tydligt att skrivelsen riktar in sig på samfällighetsföreningen som sådan, och inte på respektive deltagande fastighet.

Fråga om 18 § ang. enkel eller kvalificerad majoritet

Fråga uppkommer om det vid första omröstningen enl. 18 § i stadgarna enbart kräver enkel majoritet eller om det även där ska vara kvalificerad majoritet.

Mötet fastslår att det vid första stämman bara behövs enkel majoritet och att det vid andra stämman krävs kvalificerad majoritet.

SER2023-15628 2023-12-31-1
SER2023-15628 2023-12-31-1

Fastslagande av stadgar

Inga övriga synpunkter inkommer angående stadgarna. Mötesledaren frågar närvarande om stadgarna kan fastslås. Stadgar antas enligt aktbilaga 2 som bifogas till protokollet.

Styrelse

Delägarna utser följande styrelse:

Ledamöter valda för två år:

Elisabeth Augustyniak, Slutvägen 135, 178 91 MUNSÖ, 0736108576,
elaug75@gmail.com

Erik Danielsson, Luruddsvägen 18, 178 54 EKERÖ, 0705651576,
erik.x.danielsson@gmail.com

Patrik Eriksson, Helgövägen 7, 178 54 EKERÖ, 0734435315,
patrik.g.eriksson@gmail.com

Ledamöter valda för ett år:

Jonas Mattsson, Luruddsvägen 20, 178 54 EKERÖ, 0707630435,
jonas.mattsson@maklarhuset.se

Tobias Nordberg, Luruddsvägen 26, 178 54 EKERÖ, 0707583303,
tobias.nordberg@ct-group.com

Tiina Roth, Kaggeholmsvägen 30, 178 54 EKERÖ, 0702889960,
tiina.rothare@gmail.com

Till ordförande för ett år utses:

Lars Jonsson, Östgårdsvägen 11, 178 54 EKERÖ, 0705602126,
arkjessal@gmail.com

Styrelsen har enligt stadgarna sitt säte i Ekerö kommun.

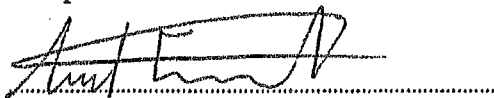
Samfällighetens postadress är c/o Slutvägen 135, 178 91 MUNSÖ

Till firmatecknare utses två av Lars Jonsson, Elisabeth Augustyniak eller Erik Danielsson i förening.

Registrering

Ansökan om registrering av samfällighetsföreningen ska göras av firmatecknarna till Luruddens samfällighetsförening.

Vid protokollet



Axel Ekstrand

SFR2023-15626 2023-12-21 11

AKTBILAGA 2

STADGAR

Sammanträdesdatum

2023-12-11

Sammanträdesledare

Axel Ekstrand

Att kopian överensstämmer
med originalet intygas:
Markel Söderlind
0702255111**Stadgar för Luruddens samfällighetsförening**

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

Kommun: Ekerö

Län: Stockholm

§ 1

Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är **Luruddens samfällighetsförening**

§ 2

Samfälligheter

Föreningen förvaltar Helgö-Bona ga:2, ga:3, s:3

§ 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

Styrelse ska ha sitt säte i Ekerö kommun.

Styrelsen ska bestå av **minst fem och högst sju** ledamöter och **högst två** suppleanter.

§ 6

Styrelse
val

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Mandattiden för ledamöt är ett eller två år och för suppleant ett år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska **tre 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 av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske **minst sju dagar** före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla

kallelse till sammanträde

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 deltar i mötet. Utan hinder av detta ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ledamöter deltar i mötet.

En fråga som har stått i kallelsen får avgöras om minst hälften av samtliga styrelseledamöter är överens om beslutet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst förutom vid personval som istället avgörs genom lottning.

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 och föreningens tillgångar
2. föra redovisning över föreningens räkenskaper
3. föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare
4. besluta om avtalsservitut och föra förteckning över sådana
5. årligen till ordinarie föreningsstämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi
6. 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
7. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om hur styrelsen ska sköta föreningens angelägenheter

~~SFR2023-115626~~~~§ 10~~

Revision

~~2023-11-2-211-11~~

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse en revisor och en suppleant. Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast fem veckor före ordinarie stämma.

§ 11

Räkenskapsperiod

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari-31 december.

§ 12

Underhålls och förnyelsefond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond för Helgö-Bona ga:2 & s:3 ska årligen avsättas minst 5000 (femtusen) kronor.

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond för Helgö-Bona ga:3 ska årligen avsättas minst 2000 (tvåusen) kronor.

Styrelsen ska upprätta separata underhålls- och förnyelseplaner för Helgö-Bona ga:2, inklusive s:3, och Helgö-Bona ga:3. De ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

§ 13

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas före utgången av **maj 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 anslag på föreningens webbplats, kallelse enligt epostlista samt brev till de medlemmar som specifikt har begärt detta.

Kallelse ska ske senast **fyra 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 genom anslag på föreningens webbplats, kallelse enligt epostlista samt för viktigare meddelanden brev till de medlemmar som specifikt har begärt detta.

§ 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 före utgången av **februari 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 för drift och underhåll i samfälligheten(erna).

§ 18
Stämmobeslut

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning (votering) begärs.

Ifråga om omröstning m.m. gäller 48, 49, 51 och 52 §§ SFL och inget annat framgår av stadgarna.

Ändring av dessa stadgar får beslutas av föreningsstämma om samtliga medlemmar har förenat sig om ändringen. Beslut om

SFR2023-15626

ändring blir också giltigt om det fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst 2/3 av de röstande.

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.

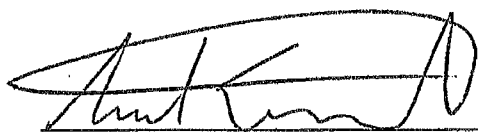
Verksamhetsgrenarnas andelar i verksamhet som är gemensam för samfälligheten(erna) fördelas enligt följande: 100 % Helgö-Bona ga:2.

§ 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.



Axel Ekstrand
Sammanträdesledare

REGISTRERINGSBEVIS

Datum 2024-01-11

Lantmäteriet har denna dag
verkställt registrering av

Luruddens
samfällighetsförening

Beslutsfattare: Roger Fors
genom Jessica Hedén

Bilaga. 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

SFR2023-15626 2023-12-21 11

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 styrelseuppgifterna 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).

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 förtom 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 självant 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 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.

SFR2023-15626 2023-12-21-1

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 bokförings-skyldiga 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 inkomstaten (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 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.

SFR2023-15626 2023-12-21_1

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 handuppräkning. 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.

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.

SFR2023-15636-2023-12-21-1

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

Luruddens Tomtägareförening, Helgö Ekerö

2022

Intäkter		2 022	2 021
Medlemsavgifter		295 850,00	295 750,00
Återbet städavg		- 4 600,00	- 6 600,00
Bankränta		-	-
Summa Intäkter		291 250,00	289 150,00
Kostnader			
Helgö Samarbetskomm		-	4 600,00
Vägreparationer		182 404,00	108 215,00
Underhåll vägar och grönomr		61 232,00	112 114,00
Försäkringspremier		7 799,00	7 727,00
Sophämtning		1 380,00	1 840,00
Midsommar		24,00	-
Städdagskostnader		3 673,00	10 138,64
Möteskostnader stämman		-	-
Administration övrigt		13 654,00	11 454,30
Reparationsreserv 10 %		29 575,00	29 575,00
Skatt		-	-
Summa Kostnader		299 741,00	285 663,94
Årets resultat		- 8 491,00	3 486,06
Tillgångar			
Postgiro		689 431,00	679 638,30
Ej betalade medl avgifter		5 000,00	5 000,00
Summa tillgångar		694 431,00	684 638,30
Skulder och eget kapital			
Upplupna kostnader o övr skulder		- 6 225,00	- 6 100,00
Skuld Luruddens frostfria sommarvatten		- 33 092,00	- 44 507,32
Skatt		-	-
Reparationsreserv		- 295 202,00	- 265 627,00
Eget kapital		- 368 403,00	- 364 917,92
Årets resultat		8 491,00	3 486,06
Summa skulder och eget kapital		- 694 431,00	- 684 638,30

OBS se även blad 2!

Luruddens Tomtägarförening, Helgö Ekerö

Budget 2024

Lurudden

Belopp i tkr

	Budget 2023	Budget 2022	Utfall 2022	Utfall 2021	Budget 2024	Utfall 2023
Intäkter						
Medlemsavgifter	295,8	295,8	295,8	295,8	322	338
Återbet städavg	- 5,0	-6,0	-4,6	-6,6	-5	-6,2
övr ers	-	0,0	0	0	0	15,6
Summa Intäkter	290,8	289,8	291,2	289,2	317	347,4

Kostnader

Helgö Samarbetskomm	4,6	4,6	0	4,6	4,6	0
Vägreparationer	175,0	121,0	182,4	108,2	175	143,7
Underhåll vägar och grönomr	75,0	100,0	61,2	112,1	50	21,9
Försäkringspremier	7,8	7,7	7,8	7,7	8,5	8,2
Sophämtning	1,5	1,7	1,4	1,8	1,8	1,8
Midsommar	1,0	2,0	0,0	0	1	0,4
Städdagskostnader	5,0	8,0	3,7	10,1	15	22
Möteskostnader stämma	0,8	2	0	0	1,5	2,7
Administration övrigt	13,0	12,0	13,6	11,6	15	13,6
Reparationsreserv 10 %	29,6	29,6	29,6	29,6	32,2	33,8
lantnäterikostn		0,0		0	0	46,8
Summa Kostnader	313,3	288,6	299,7	285,7	304,6	294,9

Resultat

	- 22,5	1,2	-8,5	3,5	12,4	52,5
Summa kostnader och resultat	290,8	289,8	291,2	289,2	317	347,4

OBS se även blad 11