

Samfällighetens stadgar föreslås ändras till Lantmäteriets Normalstadgar för samfällighetsföreningar för att gen enklare underhåll i framtiden.

Sammanfattning av ändringar i föreslagna nya stadgar gentemot nu gällande:

| | |
|--|--|
| §1 Företagsnamn | Likt befintliga stadgar. |
| §2 Samfälligheter | Innehållsmässigt likvärdigt men gemensamhetsanläggningarna benämns lika vad som Lantmäteriet anger för resp. fastighet. |
| §2 Grunderna för förvaltningen | Likt befintliga stadgar men text kompletterad med vad resp. gemensamhetsanläggning omfattar. |
| §3 Medlem | Likt befintliga stadgar. |
| §5 Styrelse säte, sammansättning | Innehållsmässigt likvärdigt men kompletterad med krav att på att ombud måste röstas in via stämma. Motivet är att undvika att styrelsen skriftligen kan kapas. |
| §6 Styrelse val | 1981-03-16 infördes en stadgeändring. Befintliga stadgar har ej uppdaterats med den ändringen. Den ändringen är ni inarbetad i förslag till nya stadgar. |
| §7 Styrelse kallelse till sammanträde | Likt befintliga stadgar. Textmässigt något moderniserat. |
| §8 Styrelse beslutsförhet, protokoll | Likt befintliga stadgar. Textmässigt något moderniserat. |
| §9 Styrelse, förvaltning | Likt befintliga stadgar. Text för punkt 5 har reducerats till vad som de facto gäller för oss. |
| §10 Revision | Likt befintliga stadgar. |
| §11 Räkenskapsperiod | Likt befintliga stadgar. |
| §12 Underhålls och förnyelsefond | 1996-03-04 infördes en stadgeändring. Befintliga stadgar har ej uppdaterats med den ändringen. Den ändringen är ni inarbetad i förslag till nya stadgar. <i>Framöver kommer paragrafer i förslag till nya stadgar att vara ett nummer högre pga. att inarbetad ändring enligt förra meningens ej finns inskriven i nuvarande stadgar.</i> |
| §13 Föreningsstämma (§12 i bef. Stadgar) | Likt befintliga stadgar. Textmässigt något moderniserat. |
| §14 Kallelse till stämma, andra meddelanden (§13 i bef. Stadgar) | Likt befintliga stadgar. Textmässigt något moderniserat. |
| §15 Motioner (§14 i bef. Stadgar) | Likt befintliga stadgar. |
| §16 Dagordning vid stämma | Dagordningen uppdaterad och kompletterad så att den mer återspeglar den dagordning som följs på föreningsstämman. |

| | |
|--|---|
| (§15 i bef. Stadgar) | |
| §17 Fördelning av uppkommet överskott (§16 Disposition och avkastning i bef. Stadgar) | Paragrafrubrik ändrad till likt Lantmäteriets Normalstadgar för Samfällighetsförening I övrigt likt befintliga stadgar. |
| §18 Stämmobeslut (§17 i bef. Stadgar) | Likt befintliga stadgar. |
| §19 Flera verksamhets- Grenar (§18 i bef. Stadgar) | Likt befintliga stadgar men kompletterat med resp. verksamhets- grens andelstal. Skulle varit med i befintliga stadgar. |
| §20 Protokollsjustering, till-gänglighållande (§19 i bef. Stadgar) | Likt befintliga stadgar. |

STADGAR

Sammanträdesdatum

2024-03-12

Sammanträdesledare

xxx yyyyyyyy

Stadgar för

Astern Västra Samfällighetsförening, Svedala Svedala GA:18, GA:19, GA:20 (tidigare: gemensamhetsanläggning 1, gemensamhetsanläggning 2, gemensamhetsanläggning 3).

Organisations nr.: 716407-6874

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

Kommun: Svedala

Län: Skåne

Revisionshistorik:

Rev. 2024-01-30

Uppdaterade enligt Lantmäteriets Normalstadgar för samfällighetsföreningar anpassade efter våra ursprungliga stadgar från 1979-04-23 inkl. de stadgeändringar som beslutades på årsmöten 1981-03-16 resp. 1996-03-04.

§ 1

Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Astern Västra Samfällighetsförening

§ 2

Samfälligheter

Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningar:

- Svedala Svedala GA:18
- Svedala Svedala GA:19
- Svedala Svedala GA:20

Anläggningsamfälligheterna har tillkommit genom anläggningsbeslut 1979-04-23, dnr M6 26/79 (akt 12-SVE-718.PDF Svedala)

- § 3 Grunderna för förvaltningen
- Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om deras ändamål.
- GA:18
Kvartershus och centralantennanläggning för radio och television jämte ledningar
- GA:19
8 garagebyggnader jämte uppställningsplatser
- GA:20
Utvändiga VA-ledningar för dränering och takavvattning
- § 4 Medlem
- Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfälligheten upptagen under 2 §.
- § 5 Styrelse säte, sammansättning
- Styrelse ska ha sitt säte i Svedala kommun.
- Styrelsen ska bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter och högst 2 suppleanter.
- Ombud för styrelsens ledamöter får ej sökas skriftligt utan enbart röstas in via årsstämma eller extrastämma.
- § 6 Styrelse val
- Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.
- Mandattiden för ledamot är ett eller två år och för suppleant ett år.
- Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter på ett år. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.
- A. Ordföranden väljs på 1 år
B. 2 styrelseledamöter väljs vartannat år för en tid av två år
- § 7 Styrelse kallelse till sammanträde
- Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst 7 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 gemensamhetsanläggningarna 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. föra särskild redovisning för resp. gemensamhetsanläggning
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 2 suppleanter. Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 11
Räkenskapsperiod

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden
1 januari till 31 december

§ 12
Underhålls och
förnyelsefond

Underhållsfond budgeteras varje år som underlag till utdebitering per gemensamhetsanläggning (3 st.).

- Fond GA: 18 till maxtaket 20 % av anskaffningsvärdet uppnåtts
- Fond GA: 19 till maxtaket 20 % av anskaffningsvärdet uppnåtts
- Fond GA: 20 till maxtaket 20 % av anskaffningsvärdet uppnåtts

Fonderna ovan skall utnyttjas för årligen beslutat underhåll.

Beslut om utnyttjande av fonderna skall tagas på föreningsstämma (årsmöte eller extrastämma).

Anskaffningsvärdet skall bedömas av föreningens styrelse och godkännas av föreningsstämman och justeras med tidens gång.

§ 13
Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas under mars 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.

Kallelse ska ske senast 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.

Styrelsen ska även se till att andra meddelanden än kallelser kommer till medlemmarnas kännedom genom skriftligt meddelande.

§ 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 januari 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. ersättning till styrelseledamöterna och revisorerna
10. styrelsens förslag till budget samt debiteringslängd
11. val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
 - a) Val av styrelseordförande på 1 år
 - b) Val av 2 styrelseledamöter på 2 år
12. val av revisorer och revisorssuppleanter
 - a) Val av 2 revisorer på 1 år
 - b) Val av 2 revisorssuppleanter på 1 år
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
- Fördelningen av överskott skall ske efter medlemmarnas andelar i gemensamhetsanläggningarna.
- § 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.
- Val ska ske med slutna sedlar om någon begär det.
- § 19
Flera verksamhetsgrenar
- 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 gemensamhetsanläggningarna fördelas enligt följande:
- GA:18 omfattar 109 st.
GA:19 omfattar 46 st.
GA:20 omfattar 81 st.
- § 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.

xxxx yyyyyyy
Sammanträdesledare

Kommentar till stadgarna

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 Samfällighetsföreningens företagsnamn skall innehålla ordet samfällighetsförening (29 § SFL).
Företagsnamnet ska tydligt skilja sig från andra företagsnamn som är registrerade hos Lantmäteriet.
- 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).
Den som innehar fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare.
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 resp. 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 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 (jäv, 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 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 inkomstaten (budgeten) som upprättas av styrelsen och godkänns av stämman (41 § tredje stycket SFL).
- 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.
- 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.
- 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 |
|----------|------------------|----------------------|
| 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. 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 §.