

Söra Södra Samfällighetsförening

Stadgar

(inkluderande de ändringar som gjorts enligt stämmobeslut 1976, 1977, 1995, 2004 och 2005) för samfällighetsföreningen, bildad enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Lagens bestämmelser om förvaltningen skall gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar. (Att i vissa fall avsteg från lagens regler får göras genom stadgebestämmelse framgår av lagen, se kommentaren.)

§ 1 FIRMA

Föreningens firma är Söra Södra Samfällighetsförening.

§ 2 SAMFÄLLIGHETER

Föreningen förvaltar följande samfällighet:

Anläggningssamfällighet tillkommen genom anläggningsbeslut 1974-12-17 (dnr AB2 132/73).

§ 3 GRUNDERNA FÖR FÖRVALTNINGEN

Samfälligheten har till uppgift att tillvarata/främja medlemmarnas intressen i deras egenskap av ägare till fastigheter belägna inom här ovan nämnda anläggningssamfällighet. Dessutom åvilar det samfälligheten att ombesörja skötsel av gårdsutrymmen med körvägar, parkeringsplatser, garage, lekplatser, gångvägar, vatten- och avloppsledningar, elbelysning samt centralantennanläggning eller dylikt.

§ 4 MEDLEM

Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom, som har del i samfällighet upptagen under § 2.

§ 5 STYRELSE

För föreningen skall finnas en styrelse med säte i Österåkers kommun, Stockholms län. Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter samt 2 suppleanter.

§ 6 VAL

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma på 2 (två) år och ordföranden på 1 (ett) år. Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. Övriga befattningar utser styrelsen inom sig.

§ 6a VALBEREDNING

Val förbereds av en vid ordinarie stämma utsedd valberedning med mandattid intill ordinarie stämma ett år senare.

§ 7 KALLELSE TILL SAMMANTRÄDE, FÖREDRAGNINGSLISTA

Kallelse till styrelsesammanträde, vilken skall innehålla uppgift om förekommande ärenden, skall vara ledamöterna tillhanda minst 14 dagar före sammanträdet. Suppleanterna skall inom samma tid tillställas underrättelse om sammanträdet och förekommande ärenden. Ledamot, som är förhindrad att närvara, skall genast meddela detta till ordföranden, som har att omedelbart kalla suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som ej tjänstgör i ledamots ställe har yttranderätt men ej rösträtt.

§ 8 BESLUTSFÖRHET, PROTOKOLL

Styrelsen är beslutsför när kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder härav skall styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter infunnit sig till sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden. Utan att ha angivits i kallelsen får ärendet avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om beslutet.

Fråga får utan hinder av bestämmelserna i första stycket avgöras utan kallelse om samtliga ordinarie ledamöter är ense om beslutet.

Den som deltagit i avgörandet av ärende äger avge reservation mot beslutet. Sådan reservation skall avges före sammanträdet.

Över ärende i vilka styrelsen fattat beslut skall föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt framställda reservationer. Protokollet skall justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden lett sammanträdet. Utdrag ur styrelseprotokoll skall delges medlemmarna på anslagstavlorna.

§ 9 FÖRVALTNING

Styrelsen skall

1. förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar,
2. föra redovisning över föreningens räkenskaper,
3. föra förteckning över delägande fastigheter och dessas andelstal och ägare,
4. årligen inför ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,
5. om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren
6. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter,
7. överlämna räkenskaperna till revisorerna minst 5 veckor före ordinarie stämma.

§ 10 REVISION

För granskning av styrelsens förvaltning skall medlemmarna på ordinarie stämma utse 2 revisorer och 2 suppleanter. Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 11 RÄKENSKAPSPERIOD

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 12 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma skall årligen hållas under första hälften av april månad på tid och plats som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan när den finner det erforderligt utlysa extra stämma. Utlysande av extra stämma på begäran av röstberättigade medlemmar regleras i § 47 lagen om förvaltning av samfälligheter.

Om stämman skall godkänna uttaxering skall styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att under två veckor före stämman ta del av debiteringslängd, utvisande det belopp som skall uttaxeras, vad som belöper på varje medlen och när betalning skall ske. Före ordinarie stämma skall dessutom förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 13 KALLELSE TILL STÄMMA

Kallelse till stämma skall skriftligen utfärdas av styrelsen och vara medlemmarna tillhanda senast två veckor före stämman. I kallelsen skall anges vilka ärenden som skall förekomma på stämman och lämnas uppgift om plats där i § 12 angivna handlingar finns tillgängliga.

Andra meddelanden skall genom styrelsens försorg bringas till medlemmarnas kännedom genom anslagstavlorna.

§ 14 MOTIONER

Medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion som skall behandlas på ordinarie stämma, skall vara styrelsen tillhanda senast under februari månad. Inför extra stämma meddelar styrelsen tid för avgivande av motion.

Styrelsen skall bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 15 DAGORDNING VID STÄMMA

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande och sekreterare för stämman
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst
6. Styrelsens och revisorernas berättelse
7. Ansvarsfrihet för styrelsen
8. Framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
9. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
10. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter
11. Ersättning till styrelsen och revisorerna
12. Val av styrelseordförande
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga frågor
17. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt
18. Stämmans avslutande

§ 16 UTDEBITERING

Fördelning av överskott skall ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten.

§ 17 STÄMMOBESLUT

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.

- Ifråga om omröstning mm gäller §§ 48, 49, 51 och 52 lagen om förvaltning av samfälligheter.
- När omröstning företas skall till protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud mm som har betydelse för bedömandet av röstresultatet.
- Val skall ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 18 FLERA VERKSAMHETSGRENAR

Det åligger varje medlem att vid överlåtelse av fastighet skriftligen underrätta styrelsen därom samt att underrätta köparen om att medlemskap i föreningen är obligatoriskt.

§ 19 STADGEÄNDRINGAR

För att vinna giltighet skall beslut om stadgeändring ske vid två på varandra följande stämmor med minst två månaders mellanrum, varav den ena skall vara ordinarie samfällighetsstämma.

§ 20 PROTOKOLLSJUSTERING, TILLGÄNGLIGHÅLLANDE

Stämmoprotokollet skall justeras inom två veckor efter stämman och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

§ 21 UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst 10.000 kronor.

KOMMENTAR TILL STADGARNA

Med hänvisning till lagrum avser SFL lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter i dess lydelse den 1 juli 1974.

Till ingressen

SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. I SFL anges i vilka situationer stadgarna får innehålla avvikelser från lagen.

Till § 1

Samfällighetsförenings firma skall innehålla ordet samfällighetsförening. Firman skall tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen registrerade ännu bestående samfällighetsföreningsfirmor (29 § SFL).

Till § 2

Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som förening äger samt medel som influtit vid försäljning.

Alla samfälligheter skall anges uttömmande och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet blivit registrerad bör registerbeteckningen anges.

Till § 3

Samfällighets ändamål kan ha bestämts vid lantmäteriförrättning och framgår i så fall av förrättningshandlingarna. Är det vid förrättning bestämda ändamålet oklart eller har det blivit inaktuellt eller har något ändamål inte föreskrivits vid förrättning bör grunderna för förvaltningen preciseras i stadgarna. Stadgar som strider mot förrättningsavgörande kan komma att underkännas vid registreringen.

Till § 4

Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § 2 stycket SFL). Medlemmarna i samfällighetsföreningen utgöres av delägarna i samfällighet (17 § SFL).

Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på sådan tomträtt, gruva, byggnad eller annan anläggning på ofri grund, naturreservat, som har del i samfällighet enligt 1 § 1 stycket eller 3 eller 4 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 § 1 stycket 1 eller 2 SFL skall vid tillämpningen av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).

Till § 5

Styrelsen för samfällighetsförening skall bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger. Styrelseledamot skall vara myndig (30 § SFL) men behöver inte vara medlem.

Till § 6

När skäl därtill föreligger, får länsstyrelsen förordna att styrelse skall bestå av flera ledamöter än som anges i stadgarna (31 § SFL).

Styrelseledamot kan av den som utsett honom skiljas från sitt uppdrag före utgången av den tid för vilken han utsetts (32 § SFL).

Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot förhindrad att utöva uppdraget och är styrelsen ej ändå beslutsför, får länsstyrelsen förordna syssloman i sådan ledamots ställe. Finns av skäl som nu sagts icke någon styrelseledamot att tillgå, får sysslomannen ensam handha föreningens angelägenheter och företräda föreningen som styrelse (33 § SFL).

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

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

Till § 8

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken vid styrelsesammanträde de flesta röstande föreningar sig. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Första stycke gäller ej, om annan föreskrivs i stadgarna (38 § SFL).

Med ledamot avses även tjänstgörande suppleant.

Till § 9

Styrelsen handhar samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag (SFL), stadgarna och föreningsstämmobeslut, i den mån beslutet ej strider mot denna lag (SFL) eller annan författning eller mot stadgarna (35 § SFL).

Styrelseledamot får ej taga befattning med angelägenhet i vilken han har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (36 § SFL).

Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare. Styrelsen och firmatecknaren får dock ej utan stöd av stadgarna eller föreningsstämmobeslut 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

Revisionen avser räkenskapsåret. Eftersom räkenskapsåret inte behöver stämma överens med styrelsens mandattid, kan styrelsens förvaltning komma att revideras i omgångar.

Av allmänna rättsregler följer att till revisor inte får väljas den som ingått i styrelsen under det räkenskapsår revisionen avser.

Till § 12

Tiden för ordinarie stämma bör bestämmas så långt efter räkenskapsårets utgång att revisorerna får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma.

Om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal, som kan vara bestämt i stadgarna, hos styrelsen begär att extra föreningsstämma skall hållas och därvid anger de ärenden som skall behandlas, åligger det styrelsen att inom en vecka kalla till sådan stämma att hållas så snart det med iakttagande av föreskriven kallelsetid kan ske. Sker det ej, utlyser länsstyrelsen stämma på anmälan av medlem (47 § 3 st SFL).

Till § 13

Styrelsen är skyldig att på föreningsstämma lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna (50 § SFL).

Över beslut som fattas på föreningsstämman skall genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § 2 st SFL). Talan får föras mot uttaxering (46 § SFL) och stämmobeslut (53 § SFL).

Till § 16

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

Till § 17

Den som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet får deltaga i förhandlingarna men ej utöva rösträtt innan han fullgjort vad han eftersatt (48 § SFL).

Medlem eller annan får icke, själv eller genom ombud eller som ombud, deltaga i behandlingen av angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (48 § SFL). Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandlingen av fråga som rör hans rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetod). I fråga som har ekonomisk betydelse skall medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL) (andelstalsmetod).

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. Avvikelse från bestämmelserna om ombud kan dock föreskrivas 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 ej annat föreskrives i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning ifråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrives strängare villkor i stadgar skall det gälla.

Beslut om stadgeändring skall genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan skall fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett (52 § SFL).

Till § 18

Angående innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till § 17.

Några i alla sammanhang godtagbara hållpunkter för en jämförelse mellan samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar när det gäller intresset och ansvaret för gemensamma åtgärder kan knappast uppställas. Om det emellertid är avgjort hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden är att fördela mellan verksamhetsgrenarna finns en norm för den angivna jämförelsen. Ett sådant avgörande kan åstadkommas genom att i stadgarna bestäms hur kostnaderna för viss verksamhet, exempelvis administrationskostnader, skall bäras av de olika verksamhetsgrenarna (se prop 1973:160 s 578).

Till § 19

Angående tillgänglighållande av protokollet, se kommentaren till § 15.