

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Årsstämma 2017

Medlemmarna i
Skälby Tredje Samfällighetsförening
kallas till ordinarie årsstämma

Torsdagen den 23 mars kl 19.00
Café Astrid

Vi har valt att ha stämman på **Café Astrid** som ligger i Upplands Väsby centrum, västra sidan med entré tillsammans med bland annat vårdcentral och folktandvården. Adressen är Dragonvägen 88 och vill man åka kommunalt så tar man enklast buss till Kyrkvägen.

Efter stämman bjuder föreningen mötesdeltagarna på en kaffe och smörgås.
Stanna gärna kvar efter mötet för lite samvaro!

Vi vill även passa på att nämna att vår årliga städdag kommer vara den 21 maj.

Anmäl ert deltagande till stämman senast den 17 mars till Annika Lönnberg,
Lohäradsvägen 23, 073-348 13 03 eller via www.skalbysam.se/anmalan/

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Förslag till dagordning vid årsstämman den 23 mars 2017

1. Fråga om mötets behöriga utlysande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Val av två justeringsmän för stämman
5. Styrelsens och revisorernas berättelser
 - a. Verksamhetsberättelse (bilaga 2)
 - b. Ekonomisk berättelse sektion 1 och 2 (bilagor 3 och 4)
 - c. Revisionsberättelse (bilaga 5)
6. Ansvarsfrihet för styrelsen
7. Förslag till nya stadgar (bilaga 6)
8. Motioner (bilaga 7)
9. Ersättning till styrelse och revisorer
10. Förslag till budget för 2017 samt debiteringslängder sektion 1 och 2 (bil 8,9)
11. Val av styrelseledamöter (bilaga 10)
12. Val av revisorer
13. Val av valberedning
14. Övriga frågor
15. Plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt
16. Avslutning

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Bilaga 2

Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2016

Innehållsförteckning

1. Samfällighetsföreningen	1
2. Styrelse.....	1
3. Aktiviteter	2
3.1 Allmänt om förvaltning av samfälligheter	2
3.2 Mötesverksamhet	2
3.3 Tillsyn och underhåll av gemensamma grönområden och lekplatser	2
3.4 Parkvägar och passager.....	3
3.5 Fibernät.....	3
3.6 Samfällsnytt	3
3.7 Webbplats.....	3
3.8 Grannsamverkan.....	3
3.9 Elförsörjning till belysningsstolpar	3
4 Framtiden.....	4
5 Slutord	4

Innehållsförteckning

1. Samfällighetsföreningen

Samfälligheten består av 157 fastigheter från Knutbygränd i norr till Vallbygränd i söder. I väster avgränsas området av Lohäradsvägen och i öster av en gång- och cykelväg. Föreningen omfattar:

- Sektion 1 som förvaltar de gemensamma ytorna med tillhörande grönområden, lekplatser, asfalterade gångar, belysning och dagvattensystem, samt
- Sektion 2 som förvaltar det gemensamma kabelTV-nätet och dess drift.

2. Styrelse

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret utgjorts av:

Olle Tjernberg	Ordförande
Marcus Östman	Vice ordförande
Eva Eriksson	Kassör sektion 1
Ing Marie Bergström	Kassör sektion 2
Christer Marklund	Sekreterare

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Bilaga 2

Annika Lönnberg
Kalle Eurén
Dayami Llevara
Isabell Berglund

3. Aktiviteter

3.1 Allmänt om förvaltning av samfälligheter

Frågor om gemensamma fastigheter och anläggningar regleras i anläggningslagen (AL) och lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL). Alla fastighetsägare i Skälby Tredje Samfällighetsförening är delägare i vår gemensamma mark och dess anläggningar. Den avgift som tas ut varje år är avsedd för förvaltning och förnyelse av vår gemensamt ägda samfällighet.

Förutom skyldigheten att betala årsavgiften måste medlemmarna i samfällighetsföreningen se till att styrelse, revisorer och valberedning utses bland medlemmarna. Det förutsätter att det finns några personer som är villiga att under en period arbeta för det gemensammas bästa. Alternativet är att samfälligheten sköts av en förvaltare, vilket är ett mycket dyrare alternativ.

Vi hoppas att fler personer i området vill engagera sig i förvaltningen av samfälligheten. Arbetet är ofta stimulerande och man bidrar efter egen förmåga. Ni som är intresserade av att arbeta i styrelsen får gärna anmäla Ert intresse till valberedningen, för kontaktuppgifter se www.skalby3sam.se/valberedningen/

3.2 Mötesverksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden. Mötena har ägnats åt de aktiviteter som anges i samfällighetens stadgar, dvs tillsyn och skötsel av gemensamma grönområden, lekplatser, parkvägar, passager och kabel-TV/fibernet, samt hantering av skrivelser, information och frågor rörande trivsel, miljö och vårt närområde.

3.3 Tillsyn och underhåll av gemensamma grönområden och lekplatser

Klippning av samfällighetens ca 44 500 m² grönområde har genomförts av Assars trädgårdstjänst. Inför nytt avtal av gräsklippning tog styrelsen in offerter där tre svarade och där den med lägsta kostnad valdes. Avtal skrevs med Assar trädgårdstjänst. Medlemmarna har uttryckt att de varit mycket nöjda klippningen. Avtalet löper på årsbasis med möjlighet till förlängning.

Under det gångna året har styrelsen kontaktat Sh bygg i syfte att få en offert gällande den kvarvarande lekplatsen mellan Kårstagränd och Rimbogränd. Styrelsen har inte kunnat fatta beslut under det gångna året gällande lekplatser då offerter som utlovats inte har inkommit. Eventuella beslut skulle i så fall behövs vägas mot de större investeringar som planeras i området. Den andra kvarvarande lekplatsen mellan Vallbygränd och Lohäradsvägen har boende i området tagit egna initiativ till, detta uppskattas av styrelsen.

Kostnader för gallring av grönytor samt lekplatser har i inte stått i paritet med budgeten då det dels varit svårt att få leverantörer att ta så små uppdrag, dels att det funnits frågetecken gällande hur våra lekplatser ska se ut. De ej nyttjade medlen sätts av till underhållsfonden.

3.4 **Parkvägar och passager**

Samfällighetens ansvar gäller gångvägarna inne i säckarna samt grändpassager. Det innefattar även de trettio armaturer vid gångvägarna. Samfälligheten har avtal med One Nordic för driften, driften av den extrabelysning som har installerats i grändpassagerna tillhandahålls av respektive fastighetsägare. 2012 höjde vi årsavgiften som ett första steg för att fondera kapital till upprustning av våra parkvägar, då vi börjar närma oss denna investering så föreslår styrelsen som ett andra steg att höja medlemsavgiften till 3000 kr.

3.5 **Fibernät**

Arbetet med att införa fiber i området fortgått under 2016. Eftersom fiberfrågan dragit ut på tiden gjordes en enkätundersökning i november. Av 157 tillfrågade fastigheter svarade 137 fastigheter. Av de 137 svarade 130 ja och 7 nej vilket innebär att 95% är positiva till att införa fiber.

För ett antal år sedan fick flera av boende i området besök av företaget Svensk Infrastruktur som vid tidpunkten, vad styrelsen och fibergruppen uppfattade, hade en aggressiv approach och efter att avtalsförslagen granskats, lämnade en del övrigt att önska. Svensk Infrastruktur finns återigen i närområdet och har nu förbättrat sina metoder och avtal. Det talar i nuläget för att samfälligheten kommer att införa fiber med hjälp av Svensk Infrastruktur. En sådan fiberlösning skulle innebära att fibern grävs ner i gränderna, det vill säga på kommunens mark. Resonemang och fördelar bakom detta beslut finns att läsa på vår webbplats.

3.6 **Samfällsnytt**

Samfällsnytt har kommit ut med sex nummer under 2016, dessa finns att läsa på vår webbplats.

3.7 **Webbplats**

På webbplatsen finns information om vårt område samt diverse regler, det finns även kartor och bilder över området. Allt som distribueras till brevlådorna publiceras även på vår webbplats, men ibland så lägger vi upp kortare notiser mer frekvent än Samfällsnytt, du kan registrera dig för att få avisering om nya inlägg. <http://www.skaly3sam.se>

3.8 **Grannsamverkan**

Samfälligheten samarbetar med Grannsamverkan genom att ibland distribuera deras meddelanden tillsammans med Samfällsnytt. Dessutom finns ytterligare information från Grannsamverkan på föreningens webbplats.

3.9 **Elförsörjning till belysningsstolpar**

Styrelsen har blivit uppmärksam på att kommunen har för avsikt att separera elförsörjningen till vårt område. Den elförsörjning som är aktuell är den som avser våra belysningsstolpar som finns längs med våra gångvägar i samfälligheten. Hur och när detta ska utföras vet vi inte i nuläget. Men vi vill på detta sätt flagga för en framtid där vi fortsättningsvis kommer bli tvingade att prioritera vissa saker framför andra då större projekt som detta förefaller mer akut än till exempel asfaltering och lekplatser.

4 Framtiden

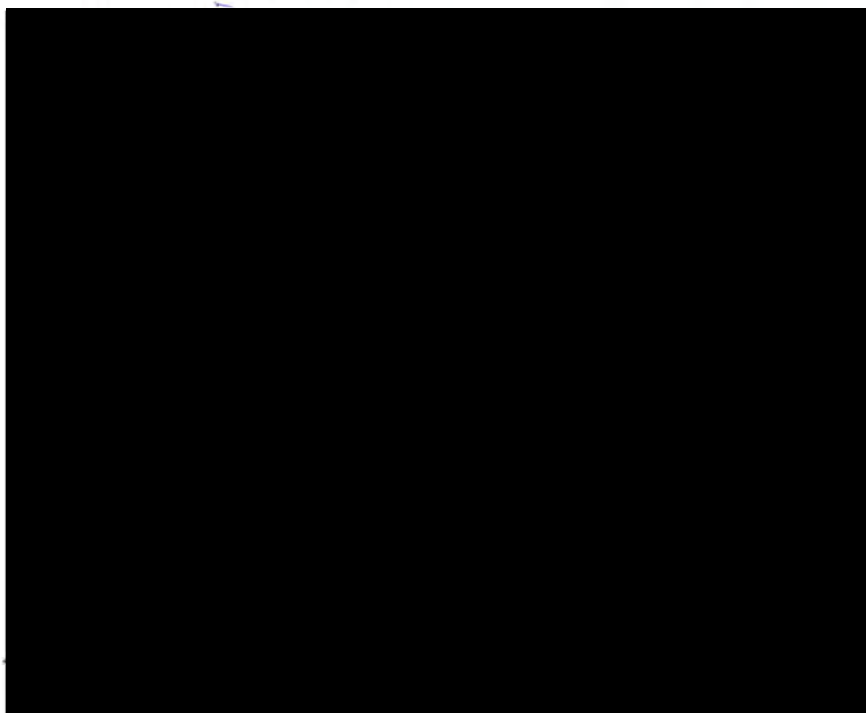
Som vid ett par tidigare tillfällen aviserats föreslår styrelsen en höjning av årsavgiften för Sektion 1 med 500 kronor från 2500 kronor till 3000 kronor. Det börjar bli hög tid att se över områdets belysning, gångvägar och grönytor. Styrelsen har diskuterat hur en kommande underhållsplan ska se ut. Underhållsplanen ska på ett överskådligt sätt visa vad som ska göras samt hur det ska finansieras. I jämförelse med andra samfälligheter har Skälby Tredje Samfällighetsförening en låg årsavgift och kommer mot bakgrund av kommande underhåll därför behöva höjas successivt över tid.

Styrelsen har även diskuterat en framtida utdebitering på grund av att det i nuläget inte ges tillfredsställande lånevillkor från de banker som jobbar med samfälligheter. Vilka summor det kommer att handla om är för närvarande inte klart, men styrelsen vill på detta sätt i god tid avisera en eventuell utdebitering. Syftet med att eventuellt göra på detta sätt är att tillfälligt höja samfällighetens likviditet.

5 Slutord

Styrelsen vill att så många medlemmar som möjligt ställer upp på gemensamma arbetsinsatser, inte bara vid städdagarna utan även för underhåll och upprustning av lekplatser och grönområden vid andra tillfällen. Om inte antalet medlemmar ökar vid gemensamma arbetsinsatser kommer styrelsen köpa in tjänsten från en entreprenör. Detta kommer påverka medlemmarna ekonomiskt. Meddela gärna styrelsen om du har idéer om förbättringar av lekplatser och grönområden.

Information från samfälligheten kan vara bra att spara för eget behov och ev. framtida fastighetsägare.



Skälby Tredje Samfällighetsförening
Sektion 1

Resultaträkning för år 2016

		Not	2016 Kr	2015 Kr
Intäkter	Årsbidrag (157 x 2 500)		392 500,00	361 100,00
	Försenings.avg		0,00	700,00
	Ränta		0,00	1 156,30
	S:a intäkter		392 500,00	362 956,30
Kostnader	Gräsklippn./rensn lekpl / trimmning		-185 375,00	-79 998,00
	Underhåll parkområde	1	-2 625,80	-4 912,45
	Underhåll lekparkar	2	-8 882,51	-131 397,52
	Belysning	3	-30 380,00	-25 124,00
	Försäkrings premie		-5 150,00	-5 098,00
	Info o Kontorskostnader		-8 032,50	-12 696,70
	Styrelsearvode		-8 550,00	-8 550,00
	Övr kostn.inkl Årsmöte		-4 296,00	-3 672,00
	S:a kostnader		-253 291,81	-271 448,67
Underhållsfond	Avsättning till underhållsfond		-139 000,00	-91 000,00
	S:a avsättning till underhållsfond		-139 000,00	-91 000,00
Årets resultat			208,19	507,63

Balansräkning för år 2016

			2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar	Fordran avgifter		29 300,00	4 300,00
	Postgiro		284 391,27	169 180,08
	Nordea Sparkonto		21 848,65	21 848,65
	Nordea Stratega Ränta	4	504 004,01	504 004,01
	S:a tillgångar		839 543,93	699 332,74
Skulder o Eget kap	Övriga skulder		7 376,45	6 373,45
	Eget kapital inkl underhållsfond	5	831 959,29	692 451,66
	Årets resultat	5	208,19	507,63
	S:a skulder och eget kapital		839 543,93	699 332,74

Upplands Väsby 2017-02-22

Olle Tjernberg
Ordförande

Eva Eriksson
Kassör sektion 1

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Sektion1

Noter till resultat- och balansräkningen		2016-12-31	2015-12-31
Not 1	<u>Underhåll parkområde</u>		
	Plantering av buskar, städdagen	2 625,80	4 912,45
	Beskäring, fällning och bortforsling	0,00	0,00
		2 625,80	4 912,45
Not 2	<u>Underhåll lekparker</u>		
	Renovering av 4 sandlådor	0,00	123 750,00
	Komplettering till Lekplatser	3 998,51	0,00
	Löpande underhåll, städdag	4 884,00	7 647,52
		8 882,51	131 397,52
Not 3	<u>Belysning</u>		
	Elkostnad	17 668,00	17 092,00
	Serviceavtal inkl underhåll	7 615,00	7 432,00
	Kabelundersäkning	4 500,00	0,00
	Kompensation för elförbrukning "grändbelysning"	600,00	600,00
		30 380,00	25 124,00
Not 4	<u>Nordea Stratega Ränta</u>		
	Marknadsvärde	517 522,22	500 729,13
Not 5	<u>Eget kapital</u>		
	Avsatt till underhållsfond	783 000,00	644 000,00
	Eget kapital vid årets början	48 959,29	48 451,66
	Årets resultat	208,19	507,63
		832 167,48	692 959,29

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Sektion 2

Resultaträkning för år 2016

	Not	2016 Kr	2015 Kr
Intäkter			
Årsbidrag (152 x 700)		106 400,00	106 400,00
Försenings.avg		500,00	400,00
Anslutningsavgifter		0,00	0,00
Ränta		0,00	0,00
S:a intäkter		106 900,00	106 800,00
Kostnader			
ComHem Kabel TV		-100 880,00	-98 648,00
Elkostnad förstärkare		-7 000,00	-7 000,00
Projektkostnad "Fiber"		0,00	0,00
Omkostnader		-606,00	-933,00
S:a kostnader		-108 486,00	-106 581,00
Underhållsfond			
Avsättning till underhållsfond		0,00	0,00
S:a avsättning till underhållsfond		0,00	0,00
Årets resultat		-1 586,00	219,00

Balansräkning för år 2016

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Postgiro		25 684,87	43 450,87
Nordea Sparkonto		125 149,98	132 149,98
Övrig fordran		700,00	700,00
Förskottsbelagd avg KV1		51 400,00	25 220,00
S:a tillgångar		202 934,85	201 520,85
Skulder o Eget kap			
Elkostnad för innevarande år		7 000,00	7 000,00
Övriga korta skulder		3 000,00	0,00
Eget kapital inkl underhållsfond	1	194 520,85	194 301,85
Årets resultat	1	-1 586,00	219,00
S:a skulder och eget kapital		202 934,85	201 520,85

Upplands Väsby 2017-02-22

Olle Tjernberg
Ordförande

Inge-Marie Bergström
Kassör sektion 2

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Sektion 2

Noter till resultat- och balansräkningen		2016-12-31	2015-12-31
		Kr	Kr
Not 1	<u>Eget kapital</u>		
	Avsatt till underhållsfond	133 000,00	133 000,00
	Eget kapital vid årets början	61 520,85	61 301,85
	Årets resultat	<u>-1 586,00</u>	<u>219,00</u>
		192 934,85	194 520,85

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Skälby Tredje Samfällighetsförening, org. nr 716420-7511

Rapport om årsbokslutet

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsbokslutet för Skälby Tredje Samfällighetsförening för år 2016 vars balansomslutning för sektion 1 uppgår till 839.543,93 kronor och resultaträkningen som visar ett överskott om 208,19 kronor samt balansomslutningen för sektion 2 uppgår till 202.934,85 kronor och resultaträkningen som visar ett underskott om 1.586,00 kronor.

Enligt vår uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt bokföringslagen. Verksamhetsberättelsen är förenlig med årsbokslutets övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsbokslutet upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt bokföringslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsbokslutet ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsbokslutet.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsbokslutet. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsbokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsbokslutet. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsbokslutet, däribland upplysningarna, och om årsbokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och om årsbokslutet ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Uttalande

Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skälby Tredje Samfällighetsförening för år 2016. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Upplands Väsby 2017-03-06

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Ingvar Ahlberg
Förtroendevald revisor

STADGAR

Sammanträdesdatum

Sammanträdesledare

Stadgar för Skälby Tredje Samfällighetsförening

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

Kommun: Upplands Väsby

Län: Stockholm

§ 1
Firma

Föreningens firma är
Skälby Tredje Samfällighetsförening

§ 2
Samfälligheter

Föreningen förvaltar UPPLANDS VÄSBY SKÄLBY GA: 8

§ 3
Grunderna för
förvaltningen

Samfälligheten ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet
bestämts om dess ändamål.

§ 4
Medlem

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

§ 5
Styrelse
säte,
sammansättning

För föreningen ska finnas en styrelse med säte i Upplands Väsby
kommun.
Styrelsen ska bestå av minst 5 och högst 7 ledamöter. Inga
suppleanter.

§ 6
Styrelse
val

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma.
Mandattiden för ledamot är två år. Om en helt ny styrelse väljs på
föreningsstämman ska hälften av antalet ledamöter, avrundat uppåt
till närmsta heltal, 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 7 dagar
före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden



kallelse till
sammanträde

som ska tas upp på sammanträdet. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden.

§ 8
Styrelse
beslutförhet,
protokoll

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

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

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

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

Protokoll ska föras över de ärenden där styrelsen har fattat beslut. Protokollet ska innehålla datum, deltagande styrelseledamöter, en kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av ordföranden eller av annan ledamot som har lett sammanträdet i stället för ordförande.

§ 9
Styrelse,
förvaltning

Styrelsen ska:

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



- § 10
Revision
- För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse 1 revisor och 1 suppleant. Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.
- § 11
Räkenskapsperiod
- Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari – 31 december.
- § 12
Underhålls och förnyelsefond
- Föreningens underhålls- och förnyelsefond ska utgöras av minst femtio tusen kronor. Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.
- § 13
Föreningsstämma
- Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas under 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. Före ordinarie föreningsstämma ska dessutom en förvaltningsberättelse och en revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt en utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.
- § 14
Kallelse till stämma, andra meddelanden
- Styrelsen kallar till föreningsstämma. Det ska ske med e-post, meddelande på hemsidan, postutdelning eller med en kombination av något av alternativen. 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 e-post, meddelande på hemsidan, postutdelning eller med en kombination av något av

alternativen – beroende på meddelandets angelägenhetsgrad.

§ 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 för stämman
- 2 val av sekreterare för stämman
- 3 val av två justerare
- 4 styrelsens och revisorernas berättelser
- 5 ansvarsfrihet för styrelsen
- 6 framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
- 7 ersättning till styrelsen och revisorerna
- 8 styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
- 9 val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
- 10 val av revisorer och suppleanter
- 11 fråga om val av valberedning
- 12 övriga frågor
- 13 meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt.

Vid extra stämma ska ärendena under punkt 1, 2, 3, 6 och 13 behandlas.

§ 17
Fördelning av
uppkommet
överskott

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

§ 18
Stämmobeslut

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

Ifråga om omröstning m.m. gäller 48, 49, 51 och 52 §§ SFL. Vid en omröstning ska de 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 verksamhets-
grenar

Om det gäller olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar i fråga om skyldigheten att delta i kostnader ska inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter ska fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt om inte annat anges nedan (se sista stycket).

Ska omröstning ske i en fråga som berör flera verksamhetsgrenar gemensamt har varje medlem en röst vid tillämpning av huvudtalsmetoden. Detta gäller även om medlemmen ifråga har del i flera verksamhetsgrenar.

Vid tillämpning av andelstalsmetoden ska i motsvarande fall varje medlems röstetal räknas fram på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamhet omröstningen avser. Därefter läggs de reducerade röstetalen samman för varje medlem.

Verksamhetsgrenarnas andelar i verksamhet som är gemensam för samfälligheten fördelas enligt följande:

Sektion 1 - 100%

Sektion 2 - 0%

§ 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.

.....
Sammanträdesledare

KOMMENTAR TILL STADGARNA

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

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

Till § 1

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

Till § 2

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

Till § 3

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

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

Till § 4

Medlemmarna i samfällighetsförening utgörs av delägarna i samfällighet (17 § SFL). Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet

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

Den som innehar fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses den som förvaltar reservatet.

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

Till § 5

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

Till § 6

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

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

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

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

Att styrelsen konstituerar sig själv innebär att styrelsen själv fördelar de olika styrelseuppdragen sinsemellan. Detta sker normalt vid det

första styrelsesammanträdet som hålls i direkt anslutning till föreningsstämman. De poster som ska fördelas är framförallt kassör och sekreterare eftersom ordförande utses av föreningsstämman.

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

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

Till § 7 Inga kommentarer.

Till § 8 Att styrelsen är beslutför innebär att den är behörig att fatta beslut. Som styrelsens beslut gäller den mening som får flest röster vid styrelsesammanträde, dvs. mer än hälften av de närvarande styrelseledamöterna ska rösta för förslaget. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst förutom vid personval som istället avgörs genom lottning. Detta gäller dock inte om annat föreskrivs i stadgarna (38 § SFL).

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

Även om ingen formell kallelse har gjorts får en fråga avgöras om samtliga ordinarie styrelseledamöter är ense om beslutet. Detta kan bli aktuellt t.ex. då styrelsen träffas i något annat sammanhang eller kontaktar varandra per e-post eller telefon. I dessa fall behövs alltså inget fysiskt styrelsemöte. Styrelseledamot får inte befatta sig med angelägenhet där ledamoten själv har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (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 länge tid

än fem år (37 § SFL).

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

Till § 10

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

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

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

Till § 11

Ingen kommentar.

Till § 12

Regler om när fondering ska ske finns i 19 § SFL. Storleken av det belopp som ska avsättas framgår av utgifts- och 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. Detsamma gäller beträffande andra anläggningar som är av större värde, t.ex. en simbassäng eller en kvarterslokal. Om flera sådana gemensamhetsanläggningar förvaltas måste fondering göras för varje anläggning.

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

Till § 13

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

Extrastämman 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 extrastämman som ska hållas så snart som möjligt med iakttagande av föreskriven kallelsetid. Sker det inte, utlyser länsstyrelsen stämman på anmälan av medlem (47 § tredje stycket SFL).

Till § 14

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

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

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

Till § 15

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

Till § 16

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

Styrelsen ska se till att det förs protokoll över de beslut som fattas på föreningsstämman. Det kan ofta vara lämpligt att styrelsens sekreterare fungerar som sekreterare vid stämman. Protokollet ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § andra stycket SFL).

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

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

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

Till § 17

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

Till § 18

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

Acklamation (ljudligt bifall) innebär att de som röstar för förslaget gör detta genom att ropa ja. Efter att ha lyssnat fastställer ordföranden vilket förslag som har fått flest röster. Om någon mötesdeltagare anser att ordföranden har hört fel i acklamationen har denne möjlighet att begära omröstning eller votering. Omröstning sker normalt genom 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 två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet bifogas. Beslutet får inte tillämpas innan registrering har skett (52 § SFL).

Till § 19

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

En samfällighetsförening kan förvalta flera verksamhetsgrenar (t.ex. genom sektionsindelning eller vid förvaltning av flera samfälligheter). Av 41 § andra stycket SFL följer att om det gäller olika bestämmelser



för skilda verksamhetsgrenar ska inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter ska fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt. Ofta är det svårt att avgöra hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden, t.ex. administrationskostnader, ska fördelas mellan verksamhetsgrenarna. Därför är det bra att redan i stadgarna bestämma hur fördelningen ska göras (se prop. 1973:160 s. 578).

Omröstning sker för varje verksamhetsgren för sig (48 § första stycket SFL). Det förekommer dock att en fråga som avgörs vid stämman är gemensam för flera verksamhetsgrenar och då ska omröstningen ske gemensamt för dessa. Om huvudtalsmetoden används har varje medlem en röst oavsett hur många verksamhetsgrenar medlemmen har del i (prop. 1973:160 s. 383 f). Om andelstalsmetoden används måste andelstalen i de olika verksamhetsgrenarna sammanvägas.

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

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

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

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

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

Till § 20

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

Skickas till:

Lantmäteriet - Samfällighetsföreningsregistret
Box 490
761 24 Norrtälje

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Bilaga 7

Motion 1 - LSS boende på Vängevägen

Vängevägen LSS boende tomten som är inritad härrör från den tid när Skälby Brunnbyvik planerades att på den inritade tomten skulle byggas närbutik vartefter Brunnbyvik exploaterades insåg man att nuvarande plats för närbutiken var ett bättre alternativ på aktuell mark står i dag 150 åriga tallar som i dag har ett högt bevarandevärde för boende i Väsby och bör därför stå kvar

Motion 2 - Upphöra med städdagar

Bakgrund

Alla fastighetsägare är medvetna om att vi har skyldigheter och rättigheter i gemensamhetsanläggningen dvs. grönområden och lekplatser för samfälligheten.

Vi har under de senaste åren noterat att skaran som kommer till städdagarna blir allt mindre det är nästan samma familjer som hjälper till år efter år, Några nya tillkommer och några andra faller ifrån. Summan av händer som hjälper till är avtagande. Vissa år finns ingen representant för vissa gränder. Fastighetsägare känner kanske att de inte har möjlighet pga. av tidsskäl, hälsa, ålder, ointresse osv. Det är OK men vi kan inte tycka att det är OK att några få gör hela jobbet. Därför lägger vi denna motion.

Konsekvenser

Redan idag ser vi konsekvenser av att det är många som inte deltar. Alla saker som behöver göras blir inte genomförda. Inte heller tas någon annan in som färdigställer det som inte genomförs utan det lämnas till nästa år. I det långa loppet innebär det att ett visst förfall kan leda till onödiga kostnader.

Om motionen går igenom kan styrelsen aktivt sammanställa och ta in offerter på det som behöver genomföras. Om samplanering sker med andra aktiviteter såsom trädgallring, gräsklippning mm kan befintliga leverantörer kanske ge bra kostnadsförslag på ytterligare arbete.

Förslag

Vi föreslår att årsstämman röstar för att upphöra med städdagar och att när behov uppstår tas hjälp (köper vi tjänster) in från företag som debiterar kostnader på sektion 1 (grönområden och lekplatser). Då är alla fastighetsägare solidariskt med att dela på kostnaderna.

Om det uppstår spontana grupper är det möjligt att efter godkännande från styrelsen kunna bidra till arbeten på t.ex. lekplatser.

Vänligen

Eva Eriksson
Vätögränd 23

Christer Marklund
Knutbygränd 11

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Sektion1

Budget för år 2017 och utdebiteringsförslag

		2017 Kr	2016 Kr
Intäkter	Årsbidrag (157 x 3000)	471 000,00	392 500,00
	Försenings.avg	1 000,00	500,00
	Ränta	0,00	0,00
	S:a intäkter	472 000,00	393 000,00
Kostnader	Gräsklippn./rensn lekpl 4ggr	-185 375,00	-80 000,00
	Underhåll parkområde	-75 000,00	-25 000,00
	Underhåll lekpark	-75 000,00	-195 000,00
	Belysning	-26 000,00	-25 000,00
	Avdrag arbetsinsater	0,00	0,00
	Försäkrings premie	-5 202,00	-5 150,00
	Info o Kontorskostnader	-10 000,00	-12 000,00
	Styrelsearvode	-8 550,00	-8 550,00
	Övr kostn.inkl Årsmöte	-5 000,00	-5 000,00
	S:a kostnader	-390 127,00	-355 700,00
Underhållsfond	Avsättning till underhållsfond	-81 000,00	-37 000,00
	S:a avsättning till underhållsfond	-81 000,00	-37 000,00
Årets resultat		873,00	300,00

Budgeterad balansräkning 2017-12-31

		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	Postgiro	226 828,28	204 406,63
	Nordea Sparkonto	0,00	21 848,65
	Nordea Stratega	504 004,01	504 004,01
	Fordran		
	S:a tillgångar	730 832,29	730 259,29
Skulder o Eget kap	Eget kapital inkl underhållsfond	729 959,29	729 959,29
	Årets resultat	873,00	300,00
	S:a skulder och eget kapital	730 832,29	730 259,29

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Sektion 2

Budget för år 2017

		2017 Kr
Intäkter	Årsbidrag (152 x 700)	106 400,00
	Förseningsavg	0,00
	Ränta	0,00
	S:a intäkter	106 400,00
Kostnader	ComHem Kabel TV	-102 800,00
	Projektkostnad "fiber"	
	Elkostnad förstärkare	-7 000,00
	Omkostnader	-2 300,00
	S:a kostnader	-112 100,00
Underhållsfond	Avsättning till underhållsfond	0,00
	S:a avsättning till underhållsfond	0,00
Årets resultat		-5 700,00

Budgeterad balansräkning 2017-12-31

		2017-12-31
Tillgångar	Förutbetalda kostnader	25 700,00
	Postgiro	36 384,87
	Nordea Sparkonto	132 149,98
	S:a tillgångar	194 234,85
Skulder o Eget kap	Elkostnad för innevarande år	7 000,00
	Eget kapital inkl	
	underhållsfond	192 934,85
	Årets resultat	-5 700,00
	S:a skulder och eget kapital	194 234,85

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Bilaga 9

Debiteringslängd för år 2017

SEKTION 1 (grönytor, vägar, lekplatser)

Totalt utdebiteras 314 000 kr vilket belopp fördelar sig på medlemmarna, d.v.s. ägarna till fastigheterna Skälby 1:204 - 286, 1:295 - 311 samt 1:313 - 369 med **3 000 kr** vardera.

Beloppet skall erläggas genom insättning på föreningens plusgirokonto för sektion 1 nr 86 34 78 - 4 senast den 31 Maj 2017.

Vid betalning efter förfallodagen utgår en förseningsavgift på 300 kr samt dröjsmålsränta enligt räntelagen (riksbankens diskonto + 8 %) från förfallodagen.

SEKTION 2 (kabel-TV)

Totalt utdebiteras 106.400 kr vilket belopp fördelar sig på medlemmarna, d.v.s. ägarna till fastigheterna Skälby 1:204 - 240, 1: 242 - 266, 1:268 - 269, 1:273 - 286, 1:295 - 311, 1:313 - 369 (totalt 152 fastigheter) med **700 kr** vardera.

Beloppet skall erläggas genom insättning på föreningens plusgirokonto för sektion 2 nr 39 53 67 - 6 senast den 31 augusti 2017.

Vid betalning efter respektive förfallodag utgår en förseningsavgift på 300 kr samt dröjsmålsränta enligt räntelagen (riksbankens diskonto + 8 %) från förfallodagen.

Skälby Tredje Samfällighetsförening

Bilaga 10

Valberedningens förslag till Styrelse m.m. för 2017

Dayami Llevara, Knutbygränd 18	Avgår
Ing Marie Bergström, Kårstagränd 1	Kvarstår 1 år
Eva Eriksson, Vätögränd 23	Kvarstår 1 år
Annika Lönnberg, Lohäradsvägen 23	Kvarstår 1 år
Marcus Östman, Knutbygränd 14	Avgår
Karl Eurén, Knutbygränd 24	Avgår
Isabelle Berglund, Lohäradsvägen 21	Omval 2 år
Olle Tjernberg, Kårstagränd 6	Avgår
Christer Marklund, Knutbygränd 11	Kvarstår 1 år

Förslag:

Lasse Berglund, Lohäradsvägen 59	Nyval 2 år
Anders Stardh, Knutbygränd 26	Nyval 2 år
Jenny Lantz, Vätögränd 16	Nyval 2 år
Christer Selming, Knutbygränd 9	Nyval 2 år

Ordförande:

Christer Selming Knutbygränd 9

Grannsamverkan:

Ingrid Fritjofsson-Bergman, Lohäradsvägen 57	Omval 1 år
Marcus Östman, Knutbygränd 14	Omval 1 år

Revisorer:

Katrine Elbra, Vätögränd 8	Omval 1 år
Ingvar Ahlberg, Vätögränd 9	Omval 1 år

Revisorsuppleanter:

Kjell Larsson, Vidbogränd 3	Omval 1 år
Carl Olov Näsström, Lohäradsvägen 19	Omval 1 år

Valberedning bestod av:

Ingrid Fritjofsson-Bergman Lohäradsvägen 57
Erik Najjar, Vätögränd 17
Mikael Schenning Kårstagränd 15